



**N° 159  
Novembre 2017**

**SOMMAIRE**

**ÉTUDES & COMMENTAIRES**

De nos partenaires			
Aides à la rénovation énergétique des logements privés			2
Logement social : les quatre facteurs déterminant la composition des plans de financement			2
Redistribution : les effets des prestations sociales sur le niveau de vie des ménages les plus modestes			3
L'attribution des logements sociaux : une réforme en faveur de la mixité sociale et de l'égalité des chances			3
Vieillesse de la population : un processus qui touche aussi les quartiers prioritaires de la politique de la ville			3
Bilan chiffré du droit au logement opposable 2008-2016			4
The state of housing in the EU 2017			4

**ACTUALITÉ JURIDIQUE**

Financement	5	Copropriété	14
Fiscalité	9	Qualité de l'habitat	16
Location	9	Urbanisme	17
Publics en difficulté	12	Collectivités locales	18
Contrats	12	Professionnels	19
Assurance construction / Assurance habitation	13	Droit général	19

**PROPOSITIONS, PROJETS**

Projet de loi de finances pour 2018			21
Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018			23

**FENÊTRE SUR...**

Les acteurs	25	Les institutions	25
Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique		Unam - Union nationale des aménageurs	
AdCF			
ANRU			
FNAIM			
EPL			

**ÉDITION**

Ministère de la Cohésion des territoires	25	USH	26
ANIL	25	ADEME	26
Anah/ANIL	25	Notaires de France	26
		AQC	26

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Aides à la rénovation énergétique des logements privés

Charles Helbronner, Michèle Rousseau, Alain Weber, CGEDD, Pierre-Marie Carraud, David Genet, Claire Waysand, IGF, avril 2017

L'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) ont publié en octobre un rapport sur les politiques de soutien à la rénovation énergétique des logements privés. Les auteurs rappellent que les efforts financiers, à hauteur de 3,2 milliards en 2016, ne suffisent pas à atteindre les objectifs fixés par exemple par la loi TECV ou par la Stratégie nationale bas-carbone et interrogent la pertinence de l'approche actuelle des dispositifs de soutien.

Face à la diversité des objectifs assignés à la rénovation énergétique, le rapport recommande de prioriser les objectifs de lutte contre la précarité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre et appelle également à mieux répartir les efforts en cherchant à toucher davantage certains segments du parc de logement (secteur locatif, copropriétés, logements antérieurs à 1975). Il préconise également de travailler à une meilleure incitation des propriétaires bailleurs, une information plus systématique des syndicats ou encore d'entériner l'éco-PTZ Habiter Mieux et copropriété.

Le CITE et la TVA à taux réduit constituent les principaux postes de dépenses des politiques d'aide à la rénovation énergétique (respectivement 1,7 Md € et 1,1 Md € en 2016). Ces outils fiscaux encouragent une amélioration équipement par équipement sans imposer de minimum de progrès global de la performance énergétique du logement. Cela amène l'IGF et le CGEDD à imaginer des pistes d'évolution de ces dispositifs : taux unique et abaissé du CITE, suppression de son application pour les fenêtres, portes et volets roulants, obtention conditionnée à la

réalisation d'un bouquet de travaux ou encore mise en place d'un taux unique de TVA à 10 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique comme pour les autres travaux d'entretien et d'amélioration.

Selon les auteurs du rapport, l'approche globale de rénovation, exigeant un bouquet de travaux ou une performance énergétique minimale après travaux, reste marginale. Du fait de sa complexité, l'éco-PTZ suscite peu d'engouement, tant de la part des ménages que des établissements de crédit. Le CGEDD et l'IGF soulignent la pertinence de performance énergétique minimale prévue dans le cadre du dispositif Habiter Mieux, mais s'inquiètent de la capacité de l'Anah à répondre aux objectifs ambitieux qui ont été fixés et soulignent la nécessité de sécuriser ses financements. Sur le plan opérationnel, ils notent que les chantiers de modernisation engagés par l'Anah afin de faciliter le montage des dossiers des particuliers notamment devraient aboutir en 2018.

Le rapport préconise de stabiliser les politiques d'aide à la rénovation énergétique le temps du quinquennat afin de les rendre plus lisibles aux yeux des particuliers et des professionnels. Ils font par ailleurs le constat de l'importance de l'information des ménages qu'il convient selon eux de développer, notamment à l'occasion de mutation immobilière (audits énergétiques, passeport rénovation énergétique et carnet de suivi). Ils invitent à encourager la réalisation d'audits énergétiques complets, en rendant par exemple les audits éligibles au CITE.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Logement social : les quatre facteurs déterminant la composition des plans de financement

Juliette Gabrion, Julien Garnier, CDC, septembre 2017

Dans cette étude, la Caisse des Dépôts identifie quatre facteurs principaux pour expliquer la diversité des plans de financement du logement social. Les types d'opérations (réhabilitation ou construction) et de prêts (caractère plus ou moins social) influencent en premier lieu la composition du financement. Ensuite, les caractéristiques des acteurs du logement social, et particulièrement des bailleurs sociaux, comme leur statut ou l'étendue spatiale de leur action, jouent un rôle majeur dans cette composition. Enfin, les caractéristiques du marché de l'opération (niveau de tension) participent également à la diversité des plans de financement.

L'étude propose des profils de financement types par département, résultant de l'importance de chaque

facteur et de contextes historiques ou démographiques. Partant d'un « profil moyen » (taux d'endettement de 73 %, fonds propres de 9 % et subventions publiques de 18 %), des profils spécifiques sont identifiés avec des financements construits à partir soit d'une forte part de prêts, soit d'une forte mobilisation des fonds propres, soit encore d'une forte ou très forte part de subventions. Enfin, cette étude permet de souligner que la répartition des sources de financement est aussi le fruit d'une évolution de la politique publique qui a conduit à une réorientation marquée des subventions de l'État vers le logement très social et les zones tendues.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Redistribution : les effets des prestations sociales sur le niveau de vie des ménages les plus modestes

Antoine Loubet et Simon Fredon, DREES, septembre 2017

Les différentes prestations sociales (RSA, allocations logement, prestations familiales, prime d'activité notamment) ont pour objectif d'assurer un niveau de vie aux bénéficiaires tout en s'adaptant aux charges des ménages et en incitant leurs membres à participer au marché du travail.

En appliquant le barème et les règles d'articulation propres à chaque aide, l'étude propose plusieurs simulations sur différents cas types pour calculer le niveau de revenu effectivement disponible selon le niveau des revenus d'activité.

L'étude constate que le revenu disponible est croissant avec les revenus d'activité. Une hausse du revenu d'activité ne se traduit pas par une baisse

supérieure des aides sociales, et donc par une perte nette de revenus. Il existe cependant une exception : le revenu disponible peut baisser de quelques dizaines d'euros par mois au seuil de sortie du RSA. Les prestations spécifiques (allocation de rentrée scolaire, allocation de soutien familial) et les barèmes tiennent compte du coût que représente l'éducation des enfants. À revenu d'activité donné, l'indicateur de niveau de vie du ménage croît légèrement avec le nombre d'enfants.

Cependant, le niveau de vie des ménages sans revenu d'activité, avec ou sans enfant, demeure sous le seuil de pauvreté (à 60 % du niveau de vie médian).

*En savoir plus : lire l'étude*

## L'attribution des logements sociaux : une réforme en faveur de la mixité sociale et de l'égalité des chances

CGET, octobre 2017

Dans une note de septembre 2017, le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) revient sur les enjeux de mixité sociale et de droit au logement induits par les réformes de l'attribution des logements sociaux.

Les logements sociaux hébergent 8 % de la population sur l'ensemble du territoire. Les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) accueillent près de 30 % du parc social grâce aux effets des politiques de renouvellement urbain des années 90 et de la loi SRU qui ont cherché à déconcentrer la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, on assiste depuis les années 70 à une paupérisation de l'occupation du parc social, en particulier dans les QPV. Les pratiques d'attribution renforcent cette spécialisation : 28,5 % des attributions en QPV reviennent au quart des ménages les plus pauvres, contre 18,7 % des attributions hors QPV. Dans les quartiers requalifiés lors du premier Programme national de rénovation urbaine (PNRU), la part des ménages les plus pauvres a globalement

diminué mais a augmenté pour les logements sociaux n'ayant pas fait l'objet de démolition-reconstruction. Les lois de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, puis ALUR et Égalité et Citoyenneté visent à améliorer un système d'attribution jugé trop complexe, peu lisible et multipliant sans hiérarchisation les critères de priorité. Les EPCI deviennent chefs de file des politiques intercommunales de l'habitat en matière d'attribution, de contrats de ville ou de projets de renouvellement urbain et le caractère partenarial des pratiques d'attribution est renforcé.

D'après le CGET, les évolutions législatives représentent une « opportunité pour les QPV » en matière de rééquilibrage de l'occupation sociale (commissions spéciales d'attribution, réservation d'au moins 25 % des logements sociaux libérés chaque année hors QPV au quart des ménages les plus modestes, mise en cohérence des conventions intercommunales d'attribution avec les contrats de ville...).

*En savoir plus : lire la publication*

## Vieillesse de la population : un processus qui touche aussi les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Sarah Audras-Marcy et Catherine Pilon, CGET, octobre 2017

Dans le cadre de l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV), le CGET publie une étude sur le vieillissement de la population au sein des Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En effet, bien que la population des QPV soit très jeune par rapport à l'ensemble du territoire, la part des personnes âgées y est croissante. La population des personnes de plus de 60 ans est passée de 11,9 % de la population en 1990 à 15,5 % en 2010. Ainsi, sur cette période, la population des 60-74 ans résidant en QPV a augmenté d'un quart et celle de plus de 75 ans de moitié. Le CGET note qu'il s'agit certainement de l'évolution démographique la plus marquante au cours

des 20 dernières années et qu'elle va probablement se poursuivre.

Le CGET invite à prendre en compte en particulier le vieillissement des personnes étrangères et isolées. Il remarque que les personnes étrangères représentent 25,4 % des personnes de 60 à 74 ans (18,8 % tous âges confondus). Si l'on constate leur moindre représentation au sein de la population des plus de 75 ans, s'expliquant par les dates d'arrivée en France, on peut prévoir que leur part sera croissante, ce qui pourrait entraîner des difficultés particulières d'accès aux soins et aux droits. Le vieillissement de la population se traduit également par une augmentation

des ménages isolés, suivant en cela la tendance nationale. Ils représentent 36,7 %, ce qui est supérieur à la moyenne française (34 %). Plus de la moitié de ces ménages isolés (56,1 %) est constituée de femmes vivant seules, dont la moitié a plus de 60 ans (54 %). Cette problématique de l'isolement des femmes âgées dans les quartiers est particulièrement prégnante, d'autant plus qu'elle se cumule avec une grande précarité.

Par ailleurs, la mobilité résidentielle se réduisant avec l'âge, les bailleurs sociaux observent une baisse des rotations des logements sociaux, dont un tiers des baux ont été signés il y a plus de 20 ans.

## Bilan chiffré du droit au logement opposable 2008-2016

Comité de suivi de la loi DALO, rapport n° 11, octobre 2017

Depuis sa mise en œuvre, le droit au logement opposable (DALO) a permis à plus de 124 000 ménages d'accéder à un logement. 55 000 ménages reconnus prioritaires au relogement au titre du DALO sont en attente d'une proposition de logement depuis un à neuf ans.

Ce recours continue d'être inégalement réparti sur le territoire, 18 départements concentrant 87 % des recours et surtout les huit départements d'Île-de-France représentant 59,5 % des recours nationaux, en 2016. Pour la première fois entre 2015 et 2016, le nombre de recours reçus s'est stabilisé, passant de 85 926 à 86 077.

Le nombre de ménages reconnus au titre du DALO est passé de 25 600 en 2015 à 25 200 en 2016.

Le 11<sup>e</sup> rapport du comité de suivi DALO souligne que, bien que dans l'urgence, les ménages reconnus prioritaires au DALO connaissent un délai avant l'accès au logement plus long que pour l'ensemble des demandeurs de logements sociaux. En termes de profil, il note que la majorité des requérants sont des personnes seules ou des familles monoparentales et 28 % des ménages sont composés de quatre personnes ou plus. Par ailleurs, 47 % des requérants disposent de ressources supérieures au SMIC,

La publication souligne que, en cohérence avec le mouvement initié par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, la politique de la ville souhaite anticiper les enjeux du vieillissement, comme en témoignent les diagnostics et les orientations de la plupart des contrats de ville 2015-2020. En conclusion, il souligne qu'il est nécessaire aujourd'hui que l'ensemble des acteurs de la politique de la ville prenne en compte le vieillissement de la population en QPV.

*En savoir plus : lire le rapport*

et 89 % ont entre 25 et 65 ans et appartiennent donc à la population potentiellement active.

Le rapport formule plusieurs propositions : développer l'information à destination du grand public, renforcer l'accompagnement à l'accès au DALO, mais également informer tous les ménages de leur droit au recours en injonction et au recours indemnitaire, organiser la formation des accompagnants sociaux, mettre en place un plan d'urgence d'accès au logement pour les ménages reconnus au titre du DALO en attente d'un logement en mobilisant l'ensemble de l'offre de logements sociaux, et pérenniser le financement du FNAVDL sur le budget de l'État...

Enfin, depuis la publication de la loi Égalité et Citoyenneté, les obligations d'attribution concernant l'État et Action logement à travers leurs contingents de logements réservés ont été élargies aux collectivités et au patrimoine propre des bailleurs sociaux. Ils devront réaliser 25 % de leurs attributions à des publics prioritaires, dont les ménages DALO. Le comité de suivi attend beaucoup de la mise en application de ces nouvelles dispositions dès 2018.

*En savoir plus : lire le rapport*

## The state of housing in the EU 2017

Alice Pittini, Gerald Koessl, Julien Dijol, Edit Lakatos, Laurent Ghekiere, Housing Europe, octobre 2017

L'observatoire d'Housing Europe, fédération européenne du logement public, coopératif et social, propose un panorama du logement en Europe, en mobilisant de nombreuses sources (Eurostat, OCDE, travaux de chercheurs, d'acteurs associatifs et de ses membres).

Le rapport constate que la progression des prix immobiliers a été particulièrement forte en 2016, les prix pouvant dépasser les niveaux antérieurs à la crise, notamment dans le nord de l'Europe.

Il est également noté que la dépense de logement a cru à l'échelle européenne, notamment pour les ménages les plus pauvres et que le sans-abrisme est croissant.

Ainsi, la lente reprise de la construction renforce le déficit d'offre de logements, qui alimente la hausse

des prix. Ce phénomène est accentué dans les métropoles, qui conjuguent flux migratoires et tensions sur le marché de l'emploi. À l'inverse, un parc de logements vacants et dépréciés se développe dans des régions à la population décroissante et vieillissante.

Dans le même temps, le logement social fait face à une demande plus importante, notamment d'une population plus modeste. Si la dépense publique en faveur du logement a généralement diminué par rapport aux niveaux antérieurs à la crise de 2008, les politiques publiques locales mobilisent les opérateurs de logement social tant pour leurs politiques du logement que pour leurs politiques sociales.

*En savoir plus : lire la publication*

## Actualité juridique

### Financement

#### Dématérialisation des relations contractuelles et précontractuelles dans le secteur financier

(ordonnance n° 2017-1433 du 4.10.17 : JO du 5.10.17)

Les articles 103 et 104 de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique ont habilité le Gouvernement à prendre deux ordonnances sur le développement de la dématérialisation dans le domaine de l'immobilier et des services financiers.

Pris sur le fondement de l'habilitation donnée en application de l'article 104 de la loi, l'ordonnance du 4 octobre 2017 :

- permet une utilisation accrue de la dématérialisation dans la gestion des relations contractuelles et précontractuelles dans le secteur financier, notamment dans le domaine du crédit (immobilier et à la consommation) et de l'assurance ;
- prévoit différentes garanties pour assurer aux consommateurs un niveau de protection au moins équivalent à celui en place ;
- autorise le recours au sein du secteur de l'assurance à des outils existants en matière de dématérialisation (envoi recommandé et signature électroniques).

**Dans le domaine du crédit immobilier**, la dématérialisation va pouvoir concerner tous les documents remis à l'emprunteur dans le cadre précontractuel ou contractuel : fiche d'information standardisée européenne (C. conso: L.313-7), documents précontractuels sur l'assurance-emprunteur (C. conso : L.313-8), fiche standardisée d'information (C. conso : L.313-10), offre de crédit (C. conso : L.313-24), décisions d'acceptation ou de refus dans le cadre des demandes de substitution du contrat d'assurance en cours (C. conso : L.313-31), avenants en cas de renégociation de prêt (C. conso : L.313-39), information en cas de modification du taux débiteur pour les prêts à taux révisable (C. conso : L.313-46) ou en cas de remboursement anticipé (C. conso : L.313-47).

Ces informations ou documents pourront continuer d'être fournis sur support papier ou sur un autre support durable<sup>1</sup>, défini depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 dans le Code de la consommation (CC : L.311-1) comme « tout instrument permettant à l'emprunteur de conserver les informations qui lui sont adressées personnellement, d'une manière qui permet de s'y reporter aisément à l'avenir pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction identique des informations stockées ».

Avant d'utiliser un support durable autre que le papier pour les informations ou documents ci-dessus, le prêteur devra au préalable vérifier que ce mode de communication est adapté à la situation de l'emprunteur dans le cadre de l'opération de crédit envisagée ou en cours. Il s'assurera que ce dernier est en mesure de prendre connaissance des documents ou informations concernés sur le support durable envisagé.

Après cette vérification, le prêteur informera l'emprunteur de façon claire, précise et compréhensible de la poursuite de la relation commerciale sur un support autre que le papier. Il renouvellera cette vérification annuellement.

Il devra informer l'emprunteur de son droit à s'opposer à l'utilisation de ce support dès l'entrée en relation ou à n'importe quel moment de la relation contractuelle. Le professionnel justifiera à tout moment que cette information a bien été portée à la connaissance de l'emprunteur.

De son côté, l'emprunteur pourra immédiatement et à tout moment de l'opération s'opposer à l'utilisation d'un support autre que le papier et demander à bénéficier sans frais d'un support papier.

Il pourra par ailleurs effectuer l'ensemble des formalités et obligations sur tout autre support convenu avec le prêteur et sur un support identique à celui utilisé par le prêteur.

Dès lors que le prêteur fournira à l'emprunteur des informations et des documents par le biais d'un espace personnel sécurisé sur internet, il portera à la connaissance de l'emprunteur l'existence et la disponibilité de ces informations et documents sur l'espace personnel par tout moyen adapté à la situation de l'emprunteur. Le prêteur garantira l'accessibilité des informations et des documents pendant une durée adaptée à leur finalité. Pour les documents précontractuels et contractuels, cette durée ne pourra être inférieure à cinq ans après la fin de la relation contractuelle.

Lorsque le prêteur envisagera de ne plus rendre accessibles ces documents et informations, il devra en informer préalablement et dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois, l'emprunteur, par tout moyen adapté à la situation de ce dernier.

**Dans le domaine de l'assurance**, l'ordonnance du 4 octobre 2017 apporte également plusieurs modifications. Elle définit dans le Code des assurances le support durable : « tout instrument offrant la possibilité à l'assuré, à l'intermédiaire, ou au souscripteur d'un contrat d'assurance de groupe de stocker des informations qui lui sont adressées

<sup>1</sup> La CJUE a considéré qu'un lien hypertexte vers le site du professionnel ne pouvait être considéré comme « un support

durable » (CJUE : 5.7.12, n°C49/11). À contrario, un courriel peut être qualifié comme un « support durable ».

personnellement, afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées, et qui permet la reproduction à l'identique des informations conservées ».

Elle prévoit également, selon un dispositif quasi identique à celui mis en place pour le crédit immobilier, différentes garanties pour assurer à l'assuré un niveau de protection au moins équivalent à celui dont il bénéficie actuellement.

Enfin, elle introduit dans le Code des assurances la signature et l'envoi recommandé électroniques.

Ainsi, le droit de résiliation d'une assurance par l'assuré pourra être exercé par une lettre recommandée ou un envoi recommandé électronique (Code des assurances : L.113-12 et L.113-12-2).

**Les dispositions du texte entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2018.**

Pour les contrats antérieurs à cette date, lorsque le professionnel souhaitera modifier le support sur lequel il fournit ou met à disposition, y compris le cas échéant contre récépissé, des informations ou des documents à un client au moyen d'un support durable autre que le papier, il devra s'assurer préalablement que ce mode de communication est adapté à sa situation. Il informera le client de façon claire, précise et compréhensible, sur support papier et par envoi distinct, de la poursuite de la relation commerciale sur un support durable autre que le papier et de la possibilité dont le client dispose de s'y opposer par tout moyen.

### **Aides personnelles au logement : les nouvelles mesures au 1<sup>er</sup> octobre 2017**

(décret n° 2017-1413 et arrêtés du 28.9.17, NOR : TERL1721634A et NOR : TERL1725443A : JO du 29.9.17)

Un décret et un arrêté du 28 septembre 2017 modifient les règles de calcul des aides au logement en introduisant un paramètre de minoration et abaissent leur seuil de non-versement. Des paramètres de calcul des aides personnelles au logement sont revalorisés par un second arrêté du même jour.

#### **Revalorisation des aides de 0,75 %**

Les paramètres de calcul des aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS) sont revalorisés de 0,75 % pour les prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 et ce, jusqu'au 30 septembre 2018. Cette hausse correspond à l'évolution de l'IRL au deuxième trimestre 2017.

En ce qui concerne l'APL location, la revalorisation concerne les plafonds de loyers (y compris ceux applicables aux colocataires et aux occupants d'une chambre qui sont calculés sur la base desdits plafonds), les loyers de référence par taille de famille entrant dans la composition du taux de la participation personnelle de l'allocataire ainsi que le montant forfaitaire des charges. Par ailleurs, la participation personnelle minimale (Po) à la dépense de logement passe de 34,76 euros à 35,02 euros. Pour l'APL foyer,

la hausse vise les équivalences de loyer et charges locatives de référence.

Pour l'APL accession, l'augmentation concerne les mensualités de référence pour les contrats de prêts conventionnés signés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 et le montant forfaitaire des charges.

Pour le calcul des ALF et ALS, les paramètres de calcul sont également revalorisés (plafonds de loyer, montant de la majoration forfaitaire mensuelle accordée au titre des charges...). La participation personnelle minimale (Po) à la dépense de logement évolue dans les mêmes conditions que pour l'APL.

#### **Réduction de cinq euros par mois applicable**

Les formules de calcul des aides personnelles au logement en accession, location et en foyer sont modifiées par le décret précité de manière à intégrer la minoration du montant de l'aide. Un nouveau paramètre « Mfo » est soustrait du calcul de l'aide. Il est fixé à cinq euros par arrêté. Cette mesure vise l'ensemble des aides personnelles au logement : APL, ALS et ALF, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017.

#### **Abaissement du seuil de non versement des aides**

Le seuil de non versement des aides personnelles au logement (APL, ALF et ALS) passe de 15 à 10 euros pour les prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017. Les ménages percevront l'aide à partir de 10 euros. Cette mesure vise à maintenir le bénéfice des aides aux ménages dont la baisse des aides de cinq euros par mois les aurait fait passer sous l'ancien seuil de non-versement de 15 euros.

### **Calcul de l'APL : prise en compte des enfants en garde alternée**

(CE : 21.7.17)

Par un arrêt du 21 juillet 2017, le Conseil d'État décide qu'en présence d'enfants en garde alternée, chaque parent peut obtenir le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) mais uniquement pour la période cumulée pendant laquelle chacun accueille l'enfant à son domicile au cours de l'année.

Se fondant sur le « principe d'unicité de l'allocataire », qui s'opposait à la prise en compte des enfants en garde alternée pour la détermination du montant de l'aide, le ministre du logement avait formé un pourvoi contre la décision du tribunal administratif annulant la décision de la CAF refusant le bénéfice de l'APL.

Cet argument n'étant pas fondé en application de l'article L.521-2 alinéa 2 du Code de la sécurité sociale, qui prévoit qu'en cas de résidence alternée, la charge de l'enfant pour le calcul des allocations familiales est partagée par moitié entre les deux parents, soit sur demande conjointe des parents soit en cas de désaccord des parents sur la désignation de l'allocataire, le Conseil d'État avait écarté ce motif.

Il précise également qu'en application des articles L.351-3 et R.351-8 du CCH, les enfants en situation de garde alternée doivent être regardés comme vivant habituellement au foyer de chacun de leurs deux parents et sont donc pris en compte pour le calcul de

l'APL, le cas échéant, par chacun des deux parents. Toutefois chaque parent ne peut prétendre à une aide déterminée sur cette base qu'au titre de la période cumulée pendant laquelle il accueille l'enfant à son domicile au cours de l'année.

### Fonds national d'aide au logement : financement de l'allocation logement

(Cons. Constit : QPC n°2017-657 du 3.10.17)

Le financement de l'allocation de logement et des dépenses de gestion qui s'y rapportent est assuré par le Fonds national d'aide au logement (FNAL) auquel concourent les employeurs.

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 3 juillet 2017 par la Cour de cassation (Cass. civ. II : 29.6.17) d'une question prioritaire de constitutionnalité portant sur la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de l'article L.834-1 du Code de la sécurité sociale (CSS) dans ses rédactions résultant des lois du 24 décembre 2007 de finances pour 2008 et du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.

L'article L.834-1 du CSS prévoit que les employeurs sont assujettis à une contribution calculée selon les modalités suivantes :

- une cotisation dite « de base » (1° de l'article L.834-1) à laquelle sont assujettis tous les employeurs. Elle est assise sur les salaires plafonnés, c'est-à-dire dans la limite du plafond prévu pour la fixation du montant des cotisations d'accidents du travail, d'allocations familiales et d'assurance vieillesse ;
- une contribution dite « supplémentaire » (2° de l'article L.834-1) calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et (pour la rédaction issue de la loi de finances pour 2011) d'un taux de 0,5 % sur la part des salaires dépassant le plafond de cette contribution, à laquelle sont assujettis tous les employeurs, à l'exclusion de ceux occupant moins de vingt salariés et ceux relevant du régime agricole.

L'article 2 de la loi du 8 août 2014 de financement rectificative de la sécurité sociale a unifié cette cotisation et cette contribution en une seule cotisation, toujours à la charge des employeurs.

La question prioritaire de constitutionnalité porte sur les deuxième à cinquième alinéas de l'article L.834-1 du CSS, dans ses deux rédactions mentionnées ci-dessus : indétermination de l'assiette ou du taux d'imposition de la cotisation de base, absence de détermination des modalités de recouvrement.

La méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence dans la détermination de l'assiette ou du taux d'une imposition n'affecte par elle-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel écarte le grief.

Si l'absence de détermination des modalités de recouvrement d'une imposition affecte le droit à un recours effectif, en prévoyant que la cotisation de base et supplémentaire sont recouvrées « selon les règles applicables en matière de sécurité sociale », le législateur a entendu renvoyer aux règles de valeur

législatives applicables au recouvrement des cotisations dues au titre du régime de sécurité sociale dont relèvent les salariés des employeurs assujettis à ces impositions, aussi le grief doit être écarté.

À contrario, en exemptant les employeurs relevant du régime agricole de la contribution dite supplémentaire au regard des lois sur la sécurité sociale, le législateur ne s'est pas fondé sur un critère objectif et rationnel en fonction des buts qu'il s'est fixés de financement de l'allocation logement. Il a donc méconnu le principe d'égalité devant les charges publiques. Toutefois, en exemptant les employeurs occupant moins de 20 salariés, le législateur a entendu tenir compte de leur moindre capacité contributive par rapport à ceux occupant 20 salariés et plus. Il a ainsi retenu un critère objectif et rationnel en fonction des buts qu'il s'est fixés et n'a pas méconnu le principe d'égalité devant les charges publiques.

À compter de la décision, les employeurs relevant du régime agricole sont désormais soumis à la contribution dite « supplémentaire » (2° de l'article L.834-1) à l'époque des rédactions contestées, cette seule disposition étant déclarée contraire à la constitution, les autres dispositions étant déclarées conformes à la constitution.

### Crédit immobilier : devoir de mise en garde du prêteur et crédit relais

(Cass. Civ I : 22.6.17)

Dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier, la responsabilité du prêteur est reconnue au titre du manquement au devoir de mise en garde dès lors que :

- l'emprunteur est non averti et de bonne foi ;
- le prêt n'est pas adapté aux capacités financières de l'emprunteur et comporte un risque d'endettement.

À propos d'un crédit relais consenti en 2006, les mêmes critères jurisprudentiels sont retenus pour écarter la responsabilité du prêteur.

Ainsi, il est jugé successivement par le juge du fond et la Cour de cassation que le prêt relais était adapté aux capacités financières de l'emprunteur et ne comportait pas de risque d'endettement.

En l'espèce, il est retenu que :

- les emprunteurs avaient certifié que le bien avait une certaine valeur qui correspondait à celle indiquée dans le mandat de vente ;
- la différence entre la valeur annoncée et le montant du prêt relais ménageait une marge de sécurité non négligeable ;
- la baisse à venir du marché immobilier n'était pas prévisible lors de l'octroi du prêt.

En conséquence, la responsabilité de l'établissement de crédit ne pouvait être retenue dès lors que la valeur du bien était pertinente. Le risque de ne pas vendre le bien reposait sur l'emprunteur et non le prêteur.

On rappellera que pour limiter les risques inhérents à ce type de crédit, les banques se sont engagées depuis octobre 2008 à améliorer l'information en amont. Ainsi toute personne qui souhaite bénéficier

d'un crédit relais bénéficie d'un [document pédagogique](#) fourni par son établissement financier. Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit mettre en garde l'emprunteur d'éventuels risques spécifiques induits par un contrat de prêt, du fait de sa situation financière (C. conso : L.313-12).

### Crédit immobilier : cautions du prêt et prescription biennale

(Cass. Civ I : 6.9.17)

Depuis sa mise en place par la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le champ d'application de la prescription biennale du Code de la consommation fait l'objet d'un contentieux important.

Pour mémoire, l'article L.137-2 du Code de la consommation (renuméroté L.218-2 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016) prévoit que « l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ».

À propos d'un prêt consenti à une société civile immobilière et cautionné par ses associés, la Cour de cassation juge la disposition légale inapplicable à l'action en paiement exercée par le prêteur contre ces cautions.

La solution est logique dès lors que la banque qui a bénéficié de la garantie personnelle des cautions ne leur a fourni aucun service au sens de l'article L.137-2 du Code de la consommation.

Les cautions soutenaient que l'action en paiement exercée par la banque contre l'une d'entre elles avait pour objet le remboursement par un tiers, garant du prêt consenti par un professionnel, à l'emprunteur. Cette action exercée contre un consommateur devait être soumise à la prescription biennale. Leur argument a été rejeté.

Pour mémoire, la Cour a précédemment retenu que l'action intentée contre l'emprunteur par la caution accordée par un établissement spécialisé relève bien de la prescription biennale et non de la prescription quinquennale de droit commun (Cass. Civ I : 17.3.16).

### Résiliation annuelle de l'assurance emprunteur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 : renvoi au Conseil constitutionnel d'une QPC

(CE : 6.10.17)

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017 (cf. [Habitat Actualités n° 157](#)), la Fiche standardisée d'information (FSI) remise au candidat emprunteur mentionne notamment l'existence, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, d'un droit de résiliation annuel du contrat d'assurance en cours, et cela quelle que soit la date de signature du contrat. Dans le cadre d'une saisine par la Fédération bancaire française (FBF) visant à l'annulation du texte

réglementaire qui a mis à jour le modèle de la FSI des évolutions législatives introduites par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et par la loi du 21 février 2017 ratifiant les ordonnances du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation et du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, l'instance demande au Conseil d'État de transmettre au Conseil Constitutionnel une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC).

Pour mémoire, le premier texte légal prévoit que les offres de crédit formulées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 précisent les documents que doit contenir la demande de substitution (art.82 I et II / C. conso : L.313-25).

Le second texte légal introduit un droit de résiliation annuel du contrat d'assurance-emprunteur. Le texte du 21 février 2017 précise que la disposition s'appliquera à tous les contrats d'assurance en cours dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Dans sa décision du 6 octobre 2017, le Conseil d'État fait droit à la demande de la FBF. Saisi le 11 octobre 2017, le juge constitutionnel devra se prononcer sur la conformité à la Constitution de l'article 10 I 1° a et V de la loi du 21 février 2017. Au soutien de sa requête, la FBF invoque notamment le droit au maintien de l'économie des conventions légalement conclues.

### PC/PAS : taux maxima à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017

(avis SGFGAS n°70 du 2.10.17)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,80 % au lieu de 0,95 % depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017.

Compte tenu des marges applicables<sup>2</sup>, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,10 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,30 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,45 %
Prêts > 20 ans	3,55 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,10 %

Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG, ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

*En savoir plus : [tableau des taux plafonds des PC](#)*

<sup>2</sup> Le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne doit pas excéder un taux plafond qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt ([arrêté du](#)

[22.11.77 : art. 9](#)). En outre, ces marges sont communes aux PC ordinaires et aux PAS depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015 (cf. [Analyse juridique n°2015-16](#))



## ▼ Fiscalité

### Prélèvement à la source reporté au 1<sup>er</sup> janvier 2019

(ordonnance n° 2017-1390 du 22.9.17 et rapport au président de la République relatif à l'ordonnance : JO du 23.9.17)

Adoptée par ordonnance conformément à la loi d'habilitation à prendre par ordonnances les mesures pour le renforcement du dialogue social, la mise en œuvre du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est reportée d'un an : l'entrée en vigueur interviendra à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ainsi, en 2018, l'impôt sur le revenu, dû sur les revenus de l'année 2017, sera recouvert dans les conditions actuellement en vigueur.

Les revenus pour 2018 seront déclarés en 2019 mais le législateur a mis en place un Crédit d'impôt de modernisation du recouvrement de l'impôt sur le revenu (CIMR) afin d'éviter le versement d'une double contribution. Le CIMR s'appliquera sur les revenus perçus ou réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 : il figurera sur l'avis d'impôt adressé au contribuable au cours de l'été 2018.

Néanmoins, seuls les revenus non exceptionnels bénéficieront de ce crédit d'impôt (par exemple, les revenus fonciers ou les bénéficiaires industriels et commerciaux). Le législateur a dressé une liste des revenus exceptionnels (revenus de capitaux mobiliers, plus-values immobilières, revenus fonciers exceptionnels telles que les subventions perçues pour financer des charges déductibles) qui ne bénéficieront pas du CIMR.

Pour mémoire, le prélèvement à la source ([loi de finances pour 2017 : art. 60](#)) revêt deux formes selon la catégorie de revenu (CGI : art. 204 A) : d'une part, une retenue à la source pour les salaires versés par les employeurs (CGI : art. 204 B) ; d'autre part, la mise en place d'un acompte pour les catégories des revenus relevant des bénéficiaires professionnels, des

revenus fonciers, des pensions alimentaires et des rentes viagères à titre onéreux (CGI : art. 204 C). Ce dernier sera liquidé par l'administration en fonction du montant des revenus imposés au titre de la dernière année (N-1) pour laquelle l'impôt a été établi et prélevé sur le compte bancaire du contribuable. Le contribuable pourra opter pour un prélèvement mensuel ou trimestriel. Les particuliers percevant des revenus tirés d'une activité de location meublée occasionnelle ou habituelle (CGI : art. 35) pourront, sous certaines conditions, reporter le paiement d'échéances sur l'année suivante. En outre, un particulier mettant un bien en location aura la possibilité d'anticiper son imposition en précisant à l'administration le montant d'acompte dont il souhaitera s'acquitter. Dans le cas où le contribuable cesserait de percevoir des revenus fonciers ou des bénéficiaires, il pourra demander la suspension des acomptes.

Le taux du prélèvement se définira en appliquant aux assiettes liées à la retenue à la source et à l'acompte un taux unique : ce dernier sera calculé par l'administration pour chaque foyer fiscal sur la base des impôts et des revenus de l'avant-dernière année (N-2), pour le calcul de la retenue à la source et des acomptes afférents à la période de janvier à août de l'année concernée, et sur la base des impôts et revenus de l'année précédente (N-1) pour les prélèvements opérés de septembre à décembre. Ce calcul sera susceptible d'être modifié en cas de changement de situation personnelle. Néanmoins, le taux de prélèvement n'inclura pas les réductions et les crédits d'impôt, le contribuable sera prélevé d'un montant supérieur à celui de l'impôt dû au cours de l'année. La régularisation aura lieu au cours de l'année suivante (N+1) pouvant engendrer une restitution totale ou partielle de la différence.

## ▼ Location

### Logements insuffisamment occupés

(décret n° 2017-1403 du 25.9.17 : JO du 27.9.17)

La loi Égalité et Citoyenneté a modifié l'article L.621-2 du Code de la construction et de l'habitation, lequel définit désormais les locaux insuffisamment occupés. L'article R.641-4 du même Code qui définissait les locaux insuffisamment occupés en application de l'article L.621-2 dans sa rédaction antérieure à la loi du 27 janvier 2017 est donc abrogé par ce décret.

Pour mémoire, les locaux insuffisamment occupés sont maintenant définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au

nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Par exemple, la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un appartement de quatre pièces est occupé par deux personnes. Dans cette situation, le locataire d'un logement social peut perdre son droit au maintien dans les lieux (CCH : L.442-3-1).

### Installation électrique : modèle et méthode de réalisation du diagnostic

(arrêté du 28.9.17 : JO du 12.10.17)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de

construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 et dont l'installation électrique a plus de 15 ans, les bailleurs doivent annexer au contrat de bail un dossier de diagnostic technique qui comprend un état de l'installation intérieure d'électricité (art. 3-3 loi n°89-462 du 6.7.89). Pour établir ce diagnostic électrique, les professionnels se réfèrent à l'arrêté du 10 août 2015 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008.

Par une décision du 7 juin 2017, le Conseil d'État a annulé ledit arrêté et a enjoint aux ministres chargés de la Construction et de l'Énergie, dans le délai de quatre mois, de définir directement par arrêté conjoint les exigences méthodologiques nécessaires.

L'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation a ainsi été publié. Il définit les exigences méthodologiques et les informations minimales figurant dans le rapport établi à l'issue de l'évaluation de l'installation électrique des parties privatives du logement et de ses dépendances. L'annexe I du texte précise la liste des points à examiner, son annexe II détermine la méthodologie à employer, son annexe III fixe les informations devant figurer dans le rapport et son annexe IV définit la terminologie. Cet arrêté est entré en vigueur le 13 octobre 2017.

### **Perte du droit au maintien dans les lieux dans le parc social : nouveau zonage**

(arrêté du 3.10.17)

La loi Égalité et Citoyenneté a abaissé le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux, en cas de dépassement des plafonds de ressources, applicable dans les zones tendues. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les locataires dont les ressources sont supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des PLS perdront leur droit au maintien dans le logement. Actuellement, le seuil est de 200 % des plafonds de ressources.

Le présent arrêté, applicable depuis le 2 novembre, définit les « zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » dans lesquelles s'applique cette perte du droit au maintien dans les lieux, en cas de dépassement des plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux (CCH : L.442-3-3 ; L.482-3) et en l'absence de réponse à l'enquête annuelle sur les ressources des locataires, ce dernier motif ayant été introduit par la loi Égalité et Citoyenneté (CCH : L.442-3-4 ; L.482-3-1).

Les zones A bis, A et B1 définies en annexe 1 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 sont désormais concernées (CCH : R.442-3-3 ; R.481-11).

L'article 2 du présent arrêté abroge donc les dispositions de l'arrêté du 8 décembre 2009.

Enfin, la loi Égalité et Citoyenneté a supprimé la possibilité de moduler le Supplément de loyer et de solidarité (SLS) dans le cadre des Conventions d'utilité sociales (CUS) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'article 3 du présent arrêté, traduisant cette

modification, abroge à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 l'arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux zones géographiques mentionnées à l'article L.445-1 du CCH, relatif aux dispositions particulières applicables aux organismes ayant conclu une CUS.

### **Traitement des impayés et aides personnelles au logement**

(Instruction CNAF n° 2017-004 du 27.9.17)

Depuis la loi ALUR et son décret d'application du 6 juin 2016, le maintien du versement des aides au logement est la règle pour les ménages de bonne foi en impayés de loyer. Ces textes ont également introduit une nouvelle définition de l'impayé, une réduction des délais de signalement des impayés et des échéances de traitement des situations ainsi que de nouvelles procédures de traitement (plan par défaut, procédure simplifiée...).

Cette instruction rappelle les principales modifications de la réforme en matière de procédure et de traitement des impayés et apporte aux CAF des précisions sur leur mise en œuvre.

Seuls quelques éléments importants sont ici rappelés :

#### - Définition de l'impayé

Il est constitué du loyer et le cas échéant des charges locatives, mais aussi uniquement des charges locatives et son seuil est fixé à au moins deux fois le montant mensuel du loyer avec charges (ou échéance de prêt), sans considération du caractère continu.

L'instruction confirme que cette nouvelle définition, par rapport à celle figurant dans le décret, a été formalisée par voie de lettre interministérielle (jointe en annexe à l'instruction). Il est demandé aux CAF de s'appuyer sur cette lettre pour mettre en œuvre ce point particulier du décret.

#### - Signalement de l'impayé

Pour les bailleurs personnes morales, le signalement de l'impayé à la CAF vaut saisine de la CCAPEX (loi ALUR : art. 27). La CAF n'est cependant pas tenue d'informer le bailleur de la réception du signalement, ni de sa transmission à la CCAPEX. Toutefois, elle peut être sollicitée par le bailleur en vue de la constitution d'un dossier en assignation. Les ménages concernés doivent quant à eux être informés de la transmission par la CAF de données à la CCAPEX. La CAF est par ailleurs également tenue de solliciter pour avis la CCAPEX en cas d'échec du traitement de résorption de la dette et ce avant toute suspension de l'aide. L'ensemble de ces modalités s'appliquent à l'identique en matière d'accession. Le signalement des situations requérant un avis doit être réalisé auprès du comité responsable du Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

#### - Paiement d'une indemnité d'occupation

Les règles en matière d'Allocation de logement (AL) et d'Aide personnalisée au logement (APL) sont unifiées pour les cas d'acquiescement d'une indemnité d'occupation, à la suite de la résiliation du bail par voie judiciaire : les droits à l'APL à l'identique de l'AL

doivent être poursuivis sur la base de l'indemnité d'occupation fixée par décision judiciaire et jusqu'à l'exécution du commandement de quitter les lieux, c'est-à-dire jusqu'à la sortie effective de l'occupant. Ces nouvelles dispositions sont applicables à l'ensemble des dossiers APL répondant à ces caractéristiques dont les CAF sont nouvellement saisies : les droits doivent être maintenus.

- Modalités de gestion des aides personnelles au logement en cas de signature d'un protocole de cohésion sociale. Ces modalités sont modifiées sur deux points :
  - les modalités de régularisation des droits : la possibilité de déblocage du rappel de l'aide en une seule fois au titre de la période comprise entre la date de l'interruption des droits et celle de la signature du protocole est conditionnée à un seuil maximal (le montant du rappel ou de la dette ne doit pas excéder 450 €) ;
  - le délai imparti pour la conclusion d'un nouveau plan d'apurement (par voie d'avenant), en cas d'échec du plan d'apurement initial : ce délai est réduit à trois mois (au lieu de 6 auparavant).

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à l'ensemble des protocoles de cohésion sociale, c'est à dire y compris aux protocoles en cours.

#### - Changements de situation

Les bailleurs/prêteurs en tiers payant voient leurs obligations renforcées pour certains changements de situation. En sus des impayés, ils doivent signaler à la CAF, au plus tard dans un délai d'un mois suivant la survenance de l'événement, les déménagements, les résiliations de baux et les prises en charge par une assurance des impayés. Un téléservice dédié (Extranet bailleurs) sera ouvert courant 2018 pour faciliter les déclarations par les bailleurs.

*En savoir plus : lire l'instruction du 22 mars 2017 relative à la mise en œuvre du Plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives*

### **Précision sur l'obligation d'information à la charge du bailleur en cas de vente par lots**

(Cass. Civ III : 13.7.17)

L'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit des règles particulières en cas de vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble par un propriétaire institutionnel, donnant lieu à un congé aux locataires, dans certains secteurs (définis aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23.12.86). Afin d'assurer une protection renforcée des locataires, un accord collectif de location du 9 juin 1998, conclu au sein de la Commission nationale de concertation, s'applique également (complété par un nouvel accord du 16.03.05).

Lorsqu'un bailleur met en vente plus de dix logements (cinq logements depuis la loi ALUR) issus d'un même immeuble d'habitation, la réglementation lui impose de suivre une procédure stricte, à peine de nullité de l'acte de vente. En l'espèce, l'occupante d'un de ces

logements contestait la vente au motif que son droit de préemption n'avait pas été purgé. En effet, l'information qui lui avait été délivrée ne respectait pas l'accord collectif de location du 9 juin 1998 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation. Ce dernier impose notamment la remise au locataire d'une information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux à réaliser. Dans cette affaire, l'occupante reprochait notamment au bailleur de ne pas avoir chiffré le montant des travaux à réaliser. Son pourvoi est rejeté. La Cour de cassation indique que l'accord collectif précité ne prévoit pas l'obligation de chiffrer le montant des travaux à entreprendre et précise que cette absence de chiffrage n'a pas empêché l'information complète des locataires sur l'état de l'immeuble. Le diagnostic technique et la notice informative contenaient bien la liste des travaux réalisés dans les parties communes au cours des cinq dernières années, ainsi que celle des travaux à entreprendre à court et à moyen termes.

### **Trêve hivernale et logement étudiant**

(CE : 22.9.17)

Un sursis est accordé aux personnes faisant l'objet d'une mesure d'expulsion non exécutée entre le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante (CPCE : L.412-6).

Cette disposition s'applique aux occupants de locaux à usage d'habitation. Cependant, la trêve hivernale ne s'applique pas dans les cas suivants (CPCE : L.412-6 et L.412-7) :

- lorsque le relogement est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille ;
- lorsqu'il s'agit de locaux occupés par des étudiants qui cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition.

Par cette décision, le Conseil d'État rappelle que la trêve hivernale institue un sursis à l'exécution des décisions d'expulsion, mais n'interdit pas au juge de prononcer durant cette période un jugement d'expulsion. Il confirme la décision d'expulsion prononcée par le juge des référés en soulignant deux points :

- l'étudiant avait demandé, malgré l'irrégularité du paiement des loyers, son maintien dans les lieux pour des raisons de santé et de scolarité sans fournir les justificatifs de cette situation ;
- son maintien dans le logement constituait un obstacle à l'accomplissement de la mission de service public de logements des étudiants dont est chargée le CROUS.

### **Encadrement des loyers sur la commune de Lille et agrément de l'ADIL du Nord en tant qu'observatoire des loyers**

(TA de Lille du 17.10.17 n°1504219 et n°1610304)

Le tribunal administratif de Lille a rendu, le 17 octobre 2017, deux décisions concernant, d'une part, l'arrêté

ministériel du 25 mars 2015 portant agrément de l'ADIL en tant qu'observatoire des loyers pour la commune de Lille et, d'autre part, l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence, de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Lille.

Concernant la première requête (n°1504219) contestant l'agrément de l'ADIL du Nord en tant qu'observatoire des loyers et déposée par l'UNPI Nord de France, la FNAIM du Nord et l'UNIS, le tribunal l'a rejetée. Dans sa décision, il indique que ledit agrément, « qui n'a pas, par lui-même, pour effet de rendre applicable le dispositif de plafonnement des loyers, n'affecte pas directement le marché immobilier ou les intérêts des propriétaires ». Par conséquent, les juges retiennent que les demandeurs n'ont pas « un intérêt suffisant » pour demander l'annulation de l'agrément.

Quant à la seconde requête (n°1610304) portant sur l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016, déposée par ces mêmes associations précitées, le tribunal considère tout d'abord que « seule l'UNPI Nord de France a un intérêt lui donnant qualité pour agir, eu égard aux effets pécuniaires susceptibles de découler de la mise en œuvre du dispositif d'encadrement pour les propriétaires de logements à même d'être donné à bail sur le territoire de la commune de Lille ». Sur le fond, le tribunal administratif annule l'arrêté pour non-respect de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 10 mai 2013. Dans son jugement, le tribunal précise que ledit arrêté ne peut se limiter à la seule commune de Lille mais doit concerner toute l'agglomération lilloise composée de 58 autres communes.



## Publics en difficulté

### **DALO : indemnisation en cas de carence de l'État** (CE : 28.7.17)

Un requérant avait été reconnu prioritaire comme devant être relogé d'urgence par la commission de médiation eu égard à la composition de sa famille et à l'ancienneté de sa demande de logement social (déposée depuis 12 ans). En décembre 2015, le tribunal administratif avait rejeté sa demande en réparation des préjudices résultant de son absence de relogement. Il avait donc demandé au Conseil d'État d'annuler ce jugement.

Le Conseil d'État fait droit à sa demande en précisant que « le tribunal administratif ne pouvait, sans commettre une erreur de droit, juger que cette

carence, constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de l'État, ne causait à l'intéressé aucun préjudice réel, direct et certain ». La situation qui avait motivé la décision de la commission perdurait. Il était contraint à supporter un loyer manifestement disproportionné au regard de ses ressources. Si cette situation ne peut donner lieu à l'indemnisation d'un préjudice pécuniaire égal à la différence entre le montant du loyer qu'il a payé durant cette période et celui qu'il aurait acquitté si un logement social lui avait été attribué, elle doit cependant être prise en compte pour évaluer le préjudice résultant des « troubles dans les conditions d'existence ».



## Contrats

### **CCMI et réception tacite**

(Cass. Civ III : 20.4.17)

La réception des travaux est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle est généralement expresse, un procès-verbal est établi par écrit, daté et signé. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement (Code civil : art. 1792-6). Les juges admettent cependant qu'elle soit tacite sous réserve que le maître de l'ouvrage témoigne d'une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage (prise de possession des lieux, règlement du prix et pas de réclamation formulée).

La question posée dans cet arrêt est celle de la possibilité d'appliquer au Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) la réception tacite, alors que les règles du Code de la construction et de

l'habitation prévoient une réception des travaux constatée par écrit (CCH : L.231-6). En l'espèce, les prestations du constructeur avaient été payées à hauteur de 95 % et le maître de l'ouvrage avait installé des locataires dans les lieux, ce qui semblait traduire une volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux.

Pour la Cour, les dispositions applicables au CCMI n'excluent pas la possibilité d'une réception tacite et le paiement des prestations comme la prise de possession du logement caractérisent la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux. Les dispositions d'ordre public applicables au CCMI n'excluent pas l'application des dispositions de droit commun prévues par l'article 1792-6 du Code civil.

### CCMI : point de départ du délai d'exécution des travaux

(Cass. Civ III : 12.10.17)

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, doivent notamment être indiqués la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison qui ne peuvent être inférieures à 1/3 000 du prix convenu, par jour de retard.

Dans un arrêt du 12 octobre 2017, la Cour de cassation juge que le délai d'exécution des travaux, dont le non-respect est sanctionné par des pénalités de retard, est décompté à partir de la date d'ouverture de chantier (renseignée dès la signature du contrat) et non à compter de la date de commencement effectif des travaux.

### Droit de rétractation de l'acquéreur non professionnel : domaine d'application et notification de l'acte par lettre recommandée

(Cass. Civ III : 12.10.17)

La loi prévoit au profit de l'acquéreur non professionnel un droit de rétractation pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation (CCH : L.271-1). Depuis le 8 août 2015, le délai de rétractation est de dix jours.

Concernant le domaine d'application de ce droit, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de retenir une application littérale et stricte de l'article du Code de la construction et de l'habitation. Ainsi, sont exclues du régime de protection :

- l'acquisition d'un immeuble à usage mixte (Cass. Civ III : 30.6.08) ;
- l'acquisition d'un terrain à bâtir, situé hors lotissement (Cass. Civ. III : 4.2.16).

Cette fois-ci, l'objet de la vente concernait un lot de copropriété situé au rez-de-chaussée dont l'usage était commercial. Dans l'avant-contrat, l'acquéreur s'était engagé à transformer les locaux en logement.

La Cour rend une solution qui n'allait pas de soi. Elle juge que la vente concernée porte bien sur un immeuble à usage d'habitation et se prononce en faveur du régime de protection de l'acquéreur non-professionnel. Elle approuve la position du juge d'appel qui avait jugé que « dans les rapports entre les parties, la nature de l'objet de l'immeuble est déterminée non par la situation de l'immeuble mais par le contrat qu'elles ont signé ». Autrement dit, l'usage du bien à retenir est celui qui est contractuellement

prévu et non celui qui est effectif lors de la conclusion de l'avant-contrat.

L'arrêt aborde également la question de la régularité de la notification du délai de rétractation. Elle juge que dès lors que l'accusé de réception a été signé non pas par l'acquéreur lui-même mais par la mère de ce dernier qui ne détenait pas de mandat pour recevoir l'acte de notification, cette dernière est irrégulière. Le délai n'a pas couru à l'égard de l'accédant. La solution est conforme à celle qui avait été retenue en présence d'une pluralité d'acquéreurs (Cass. Civ. III : 9 .6.10). Dans ces deux arrêts, il avait été énoncé que :

- lorsque la notification du délai de rétractation a été faite aux époux acquéreurs par une même lettre recommandée et que l'avis de réception n'a été signé que par l'un d'eux, le délai n'a pas couru à l'égard de l'époux non signataire ;
- la notification ne peut produire effet à l'égard des deux conjoints que si l'avis de réception a été signé par chacun des époux ou si l'époux signataire était muni d'un pouvoir à l'effet de représenter son conjoint.

### Point de départ de la prescription d'une action en responsabilité pour manquement au devoir de conseil

(Cass. Civ II : 18.5.17)

Face à l'insuffisance d'une garantie d'assurance, il est fréquent que l'assuré engage envers l'assureur une action en responsabilité pour manquement au devoir de conseil sur l'adéquation de la garantie à ses besoins.

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que le point de départ du délai de prescription se situe au moment du refus de garantie opposé par l'assureur et non à la date de conclusion du contrat. En effet, le dommage qui résulte d'un manquement au devoir de conseil dû à l'assuré sur l'adéquation de la garantie souscrite à ses besoins se réalise au moment du refus de garantie opposé par l'assureur. En l'espèce, le dommage consistait en la perte de chance de souscrire une garantie invalidité plus étendue que la garantie souscrite pour le cas d'une invalidité fonctionnelle de 100 %.

En outre, l'action est soumise au délai de prescription prévu par l'article L.110-4 du Code de commerce pour les actes faits entre un commerçant et un non commerçant, passé de dix à cinq ans depuis la loi du 17 juin 2008.

## Assurance construction / Assurance habitation

### Éléments d'équipements dissociables : condition de mise en œuvre de la garantie décennale

(Cass. Civ III : 15.6.17 et 14.9.17)

En application de l'article 1792 du Code civil, « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui

compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Dans ces deux arrêts, la pose d'équipements (pompe à chaleur et insert) plusieurs années après la réalisation de l'ouvrage avait causé des désordres. La pompe à chaleur fonctionnait mal et l'insert avait causé un incendie. Dans les deux cas, les juges du fond avaient rejeté la demande du maître de l'ouvrage qui souhaitait mobiliser la responsabilité décennale du professionnel. Pour la pompe à chaleur, les équipements n'avaient pas été installés au moment de la réalisation de l'ouvrage, et concernant l'insert, ces travaux n'étaient pas assimilables à la construction

d'un ouvrage, et l'équipement ne pouvait pas être qualifié d'élément d'équipement indissociable.

La Cour de cassation, en motivant ses deux décisions de la même manière, juge que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. Elle reprend le principe admis depuis longtemps en jurisprudence que les désordres affectant un élément d'équipement rendant l'immeuble impropre à sa destination engagent la responsabilité décennale mais elle le précise pour un élément d'équipement installé sur existant sous réserve qu'il rende l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.



## Copropriété

### **ASL : preuve de l'adhésion individuelle des propriétaires par la signature de l'acte d'acquisition**

(Cass. Civ : 22.6.17)

L'adhésion des propriétaires à une Association syndicale libre (ASL) résulte du consentement unanime des associés, qui doit être constaté par écrit (ordonnance n°2004-632 du 1.7.04 : art. 7).

En l'espèce, les statuts d'une ASL prévoyaient explicitement une procédure de demande d'admission valant adhésion à celle-ci. Cette dernière, en qualité de représentante du syndicat des propriétaires, avait assigné en paiement des cotisations une copropriété, membre de l'ASL. Le juge de proximité avait rejeté cette demande au motif que la copropriété n'était pas membre de l'ASL et qu'il n'avait pas été rapporté la preuve du dépôt d'une demande d'admission à l'ASL conformément à ses statuts.

La Cour de cassation revient sur cette solution : elle considère qu'il y avait lieu d'examiner l'acte de propriété initial pour rechercher dans le cahier des charges la constitution de la future ASL. Par conséquent, même si le propriétaire initial n'avait pas adhéré à l'ASL en respectant le formalisme prévu, le seul fait d'avoir signé l'acte d'acquisition dans lequel le cahier des charges prévoyait la constitution de l'ASL, suffisait.

Ainsi, les engagements successifs des propriétaires à respecter le cahier des charges de l'ASL suffisent à prouver l'adhésion de chaque copropriétaire à l'ASL. Cette solution est conforme à la jurisprudence de la Cour qui pose le principe d'une adhésion automatique à l'ASL, dès lors que le cahier des charges du lotissement en prévoit la constitution et qu'il est signé par les colotis au moment de leur acquisition (Cass. Civ III : 18.2.15).

Cet arrêt est l'occasion de préciser que l'existence d'une procédure particulière d'adhésion à l'ASL ne remet pas en question l'application de ce principe.

### **Association syndicale libre : non-renouvellement d'un mandat sans durée**

(Cass. Civ III : 14.9.17)

La désignation d'une association de propriétaires (Association syndicale libre, ASL ou Associations foncières urbaines libres, AFUL) peut s'avérer indispensable notamment pour l'entretien d'équipements ou d'espaces communs d'un ensemble immobilier (éclairage extérieur, voiries, aires de jeux pour enfants, ...) et la répartition du coût de cet entretien entre les différents propriétaires. L'organisation et le fonctionnement de ces associations relèvent de la liberté contractuelle en vertu de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cet arrêt est l'occasion d'apporter deux précisions importantes sur la durée du mandat d'une ASL : ainsi lorsqu'il n'existe pas de précisions sur la durée du mandat, il y a lieu de faire application de la durée maximale prévue par les statuts ; ensuite, lorsque le délai prévu par les statuts est écoulé et que le mandat n'a pas été renouvelé, celui-ci ne peut en aucun cas être considéré comme tacitement prorogé au-delà de cette durée.

En l'espèce, les propriétaires d'une maison située sur un ensemble immobilier géré par une ASL l'avaient assigné en annulation des décisions prises par l'assemblée générale au motif que son gestionnaire ne disposait pas d'un mandat en cours de validité du fait de l'absence de mention d'une durée dans la décision de nomination. Les statuts de l'ASL fixaient quant à eux une durée maximale de mandat de trois ans. La Cour d'appel a rejeté la demande du propriétaire et a retenu que la désignation du syndicat résultait d'un mandat tacite en s'appuyant sur les règles de droit commun du mandat (CC : art. 1984). Elle s'appuyait notamment sur le fait que les membres de l'ASL n'avaient pas contesté l'existence d'un mandat jusqu'à ce que l'un des membres exerce le recours en annulation. La Cour de cassation revient sur cette solution et casse l'arrêt au motif que le

mandat du gestionnaire de l'ASL prenait fin à l'expiration du délai prévu par les statuts.

### Possibilité de désigner un mandataire ad hoc pour liquider le syndicat de copropriétaires

(Cass. Civ III : 27.4.17)

Les règles de la copropriété s'appliquent aux immeubles bâtis divisés en lots dont la propriété est partagée entre plusieurs personnes (loi du 10.7.65 : art. 1<sup>er</sup>). Lorsqu'un propriétaire acquiert l'ensemble des lots, le régime juridique prévu par la loi du 10 juillet 1965 cesse de s'appliquer.

La jurisprudence a déjà rappelé cette règle (Cass. Civ III du 28.1.09 n°06-19650), mais les modalités pratiques à mettre en œuvre pour liquider les comptes du syndicat des copropriétaires, en particulier, la possibilité de désigner un tiers pour procéder à ces opérations, restaient à préciser.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires avait assigné une copropriété voisine pour obtenir l'exécution d'un jugement la condamnant à lui verser une somme d'argent. Il avait, par ailleurs, demandé la désignation d'un mandataire ad hoc pour liquider sa créance.

La Cour d'appel et la Cour de cassation font droit à sa demande de désignation d'un mandataire ad hoc : la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation ; il appartient au mandataire ad hoc de « procéder aux opérations de liquidation, de le représenter activement et passivement dans toute instance l'opposant à l'autre syndicat ».

### Régularité du recouvrement en l'absence de notification préalable

(Cass. Civ III : 11.5.17)

La procédure de recouvrement de provisions sur charges impayées n'est pas entachée d'irrégularité quand bien même le syndic n'a pas adressé au copropriétaire débiteur de notification préalable.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires avait assigné un copropriétaire pour le paiement d'une dette de charges de copropriété.

La juridiction de proximité avait rejeté la demande car elle considérait la mise en recouvrement de ces charges comme irrégulière pour ne pas avoir été faite à la bonne adresse.

Cette solution n'est pas retenue par la Cour de cassation qui considère que la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision en ne procédant pas à l'analyse de la nature de la dette et en ne précisant pas en quoi la régularité de la demande était conditionnée par une notification préalable.

### Responsabilité d'un copropriétaire pour la perte locative et le préjudice moral subi par d'autres copropriétaires

(Cass. Civ III : 7.9.17)

Cet arrêt est l'occasion de rappeler la responsabilité des copropriétaires en situation d'impayés de charges à l'égard des copropriétaires qui subissent une perte locative et un préjudice moral. En l'espèce, un copropriétaire bailleur s'estimait lésé par les impayés de charges de copropriétaires qui empêchaient la réalisation des travaux permettant d'assurer la conservation de l'immeuble. Il les avait assignés en indemnisation de sa perte locative et du préjudice qui en découlait.

La Cour de cassation fait droit à ces demandes. Elle considère que le non-paiement des charges a contribué à l'aggravation de la détérioration de l'immeuble, et a provoqué des dégradations dans l'appartement d'un autre copropriétaire, rendant la relocation de celui-ci impossible.

### Exercice de la profession d'administrateurs provisoires et de mandataires ad hoc : légalité du décret du 17 août 2017

(CE : 12.7.17)

La nomination d'un administrateur judiciaire et d'un mandataire ad hoc pour une copropriété est encadrée par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret d'application du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté. L'exercice de ces professions est ouvert aux personnes inscrites sur une liste établie par une commission nationale instituée à cet effet (Code de commerce : L.811-2 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 C et 29-1 III). Le juge peut désigner par une décision spécialement motivée des personnes justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret. Il peut s'agir de personnes physiques ou morales justifiant d'une expérience d'au moins trois ans dans la gestion d'une copropriété ou, pour les mandataires ad hoc, dans le conseil aux syndicats de copropriétaires, et ayant un diplôme de master 2 dans trois domaines (droit, comptabilité, construction ou gestion immobilière / décret du 17.3.67 : art. 61-1-2). Le Conseil d'État, saisi à la suite d'une requête déposée notamment par une association de professionnels de l'immobilier, s'est prononcé sur la légalité des dispositions du décret 17 août 2015, en particulier sur la condition de diplôme.

Selon les demandeurs, maintenir la condition d'expérience et de qualification pour accéder aux professions de mandataires et d'administrateurs conduisait à limiter l'accès des syndicats à ces professions et à porter atteinte au principe d'égalité ainsi qu'à la liberté d'entreprendre et du commerce.

Le Conseil d'État rejette toutes les demandes et déclare le décret conforme à la loi.

## Qualité de l'habitat

### Étendue de la mission de l'opérateur du diagnostic de repérage de l'amiante

(Cass. Civ III : 14.9.17)

L'ordonnance du 8 juin 2005 et l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation imposent que l'état de repérage de l'amiante figure dans le dossier de diagnostic technique, lui-même annexé à la promesse ou à l'acte de vente. Cette obligation assure à l'acquéreur une parfaite information sur l'état du bien.

Dans l'arrêt d'espèce, les acquéreurs d'une maison avaient assigné en dommages et intérêts la société à l'origine du diagnostic annexé à l'acte notarié, à la suite de la découverte de présence d'amiante dans les cloisons et les doublages des murs.

La Cour d'appel avait rejeté leur demande au motif que les plaques contenant de l'amiante n'étaient ni visibles ni accessibles, et rappelant que le diagnostiqueur avait pour mission de repérer l'amiante uniquement sur les parties visibles et accessibles (Code de la santé publique : R.1334-29-7). Les méthodes dites par « sondages sonores », ou par « grattage ponctuel » n'étaient ni prévues par la norme NFX 46-020, ni par des dispositions réglementaires, ni même par les dispositions contractuelles établies avec le propriétaire. Selon la Cour d'appel, le diagnostiqueur avait réalisé la mission contractuellement fixée et sa responsabilité ne pouvait donc être engagée.

La Cour de cassation casse la décision de la Cour d'appel. Cette décision s'inscrit dans la droite ligne des jurisprudences rendues depuis l'arrêt du 21 mai 2014 dans lequel elle a posé le principe selon lequel le diagnostiqueur ne pouvait pas s'appuyer uniquement sur un constat purement visuel mais devait au contraire mettre en œuvre toutes les vérifications possibles à condition qu'elles n'impliquent pas de travaux destructifs. Le diagnostiqueur est donc débiteur d'une obligation de moyens. Par ailleurs, la Cour de cassation reproche au diagnostiqueur de ne pas avoir rappelé le caractère partiel de son diagnostic et rappelle qu'il pèse sur lui une obligation d'information et de conseil vis-à-vis du propriétaire.

### Rejet du recours en annulation contre le décret relatif à l'obligation de travaux d'isolation thermique

(CE : 18.10.17)

Pris en application de l'article 14 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L.111-10 du Code de la construction et de

l'habitation (CCH) s'appliquent. Pour mémoire, le décret du 9 mai 2017 précise la nature des parois à isoler et dispense de cette obligation certains bâtiments tels que ceux situés dans les sites patrimoniaux remarquables (cf. [Habitat Actualité n°156, p.15](#)).

En novembre 2016, le Conseil d'État a été saisi afin d'examiner la légalité du décret du 30 mai 2016 par plusieurs associations de protection du bâti ancien. Les magistrats ont écarté les arguments des associations ayant présenté le recours en annulation tant sur la légalité externe que sur la légalité interne. En effet, ils ont rejeté les raisonnements suivants :

- sur les catégories de bâtiments soumises à l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique : il est reproché à l'article R.131-28-10 du CCH de ne définir les bâtiments concernés qu'en fonction leur destination (habitation, bureau, commerce, enseignement et hôtels) ; le Conseil d'État juge que les « catégories pouvaient être légalement déterminées en fonction de la seule destination des bâtiments, sans référence à d'autres critères, tels que la date de construction, le type de matériaux utilisés ou la zone géographique concernée (...) » ;
- sur les exceptions à l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique : les associations se prévalent d'une définition imprécise de l'exception et proposent au législateur d'exclure du champ d'application les bâtiments construits avant 1948. Les magistrats considèrent que les dispositions mentionnées à l'article R.131-28-9 du CCH précisent la portée des exceptions à l'obligation de réaliser des travaux d'isolation (CCH : L.111-10, disposition 3°). De même, le législateur dispense les bâtiments menacés par la « disproportion manifeste » entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale dès lors que le maître d'ouvrage produit une note argumentée. Enfin, l'argument lié aux bâtiments construits avant 1948 n'est pas fondé car certains biens « peuvent présenter une déperdition thermique liée à une isolation insuffisante » ;
- sur l'absence d'indemnisation du maître d'ouvrage : les requérants mettent en lumière que l'obligation de réaliser les travaux de rénovation énergétique serait à la charge du maître d'ouvrage, or n'ayant pas soulevé de question prioritaire de constitutionnalité, ils ne peuvent soutenir que « l'auteur de décret aurait méconnu les dispositions des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ainsi que celles de l'article 34 de la Constitution, ou commis une erreur manifeste d'appréciation ».

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-14*



## Urbanisme

### Autorisation d'urbanisme et autorisation préalable à la division de logements

(décret n° 2017-1431 du 4.10.17 : JO du 5.10.17)

Afin de lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR a ouvert la possibilité à l'EPCI compétent en matière d'habitat (ou à la commune) d'instituer un régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Cette disposition peut être mise en place dans certaines zones délimitées par une délibération motivée en tenant compte de la proportion d'habitat dégradé ou susceptible de se développer (CCH : L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3). L'EPCI ou la commune peut refuser de donner son accord si la division contrevient notamment aux règles de superficie ou de volume (CCH : L.111-6-1), ou soumettre à certaines conditions, son autorisation lorsque les locaux sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (cf. [Habitat actualité ALUR](#)).

Le décret du 3 octobre 2017 précise l'articulation entre les autorisations d'urbanisme et l'autorisation préalable aux travaux de division. Ainsi, par dérogation aux dispositions prévues par l'article R.423-59 du Code de l'urbanisme (CU), lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur les travaux liés à la division, l'accord de la collectivité territoriale compétente pour délivrer l'autorisation préalable est réputé donné dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande d'avis (CU : nouvel art. R.423-70-1). De même, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation préalable aux travaux de division dès lors qu'elle a été accordée par le maire ou le président de l'EPCI (CU : nouvel art. R.425-15-2). Le décret entre en vigueur à compter du 6 octobre 2017.

### Exercice d'un recours administratif : mandat exprès et verbal possible

(CE : 19.7.17)

Dans le délai imparti pour l'introduction d'un recours contentieux, toute décision administrative peut faire l'objet d'un recours administratif qui interrompt le cours de ce délai. Ainsi, le délai du recours contentieux est prorogé par l'exercice de ce recours administratif et ne recommence donc à courir qu'une fois que l'Administration a donné sa réponse (Code des relations entre le public et l'administration : L.411-2). C'est une règle de procédure classique rappelée fréquemment par le Conseil d'État (CE : 10.5.17).

La Haute Juridiction se penche sur les conditions relatives à l'introduction du recours administratif en question, dans le cas d'une demande en annulation d'un retrait de permis de construire. C'est au destinataire de la décision à qui il appartient en principe de présenter le recours administratif.

Cependant, il peut confier par mandat exprès à un représentant de le faire à sa place.

En l'espèce, le Conseil d'État se prononce sur la question de l'établissement d'un mandat exprès. Il affirme que, sauf texte spécial en disposant autrement, rien ne s'oppose à ce qu'un mandat exprès puisse être un mandat verbal. Dans ce cas, son existence ne peut être présumée des seuls termes du recours administratif et il appartiendra au juge administratif d'apprécier souverainement, au vu des circonstances de l'espèce, si le recours administratif est bien présenté par une personne qui avait qualité pour le faire au nom du demandeur.

Le Conseil d'État casse l'arrêt d'appel au motif que la Cour administrative d'appel avait commis une erreur de droit. En effet, elle a jugé que seul un mandat écrit pouvait établir qu'un père était fondé à demander l'annulation de l'arrêté qui retirait un permis de construire à son fils.

### Précisions sur la règle de stabilité quinquennale des droits à construire dans un lotissement

(CE : 19.7.17)

Cet arrêt du Conseil d'État porte sur la stabilité quinquennale des droits à construire en permis d'aménager, qui permet de protéger les acquéreurs des lots contre une évolution des règles d'urbanisme qui leur seraient défavorables.

Cette décision apporte trois précisions notables.

La première concerne la question des règles d'urbanisme applicables à la demande de permis de construire. En effet, les modifications apportées par l'ordonnance du 22 décembre 2011 ont réécrit l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme (CU) avec une nouvelle interprétation possible du texte. Certains instructeurs avaient en effet retenu que la demande de permis de construire sur un lot de lotissement autorisé par un permis d'aménager devait être examinée au regard du droit existant au jour de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement et non au jour de la délivrance du permis d'aménager comme c'était le cas auparavant.

Face à cette ambiguïté, le ministère du Logement et de l'Habitat durable par deux réponses ministérielles en mars et avril 2017 clarifie la situation en rappelant que le permis de construire est délivré soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager, soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire si les règles du document d'urbanisme ont évolué d'une manière plus favorable.

Le Conseil d'État vient dans cet arrêt confirmer cette solution : la stabilisation des droits à construire pendant cinq ans dans les lotissements soumis à permis d'aménager permet d'appliquer les règles

d'urbanisme résultant du document d'urbanisme opposable à la date du permis d'aménager et non à la date d'achèvement des travaux.

La seconde précision concerne le point de départ du délai de cinq ans. Le Conseil d'État précise qu'il s'agit de la réception par l'Administration de la déclaration d'achèvement du lotissement exigée par l'article R.462-1 du CU.

Durant ce délai, toutes les nouvelles dispositions apparues dans les documents d'urbanisme ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire présentées dans le cadre du lotissement en question. Cette solution peut cependant amener à s'interroger sur ses conséquences en pratique puisque l'achèvement des travaux intervient en général beaucoup plus tard par rapport à l'obtention du permis d'aménager, ainsi toutes les nouvelles règles apparaissant dans ce laps de temps ne sont plus sécurisées par le dispositif de l'article L.442-14.

Enfin, le Conseil d'État indique que la contestation de la conformité des travaux par l'Administration (CU : R.262-6) n'a aucune incidence sur le déclenchement du délai de cristallisation. La déclaration d'achèvement des travaux peut être contestée par l'Administration si elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation (CU : R.462-9).

### **Renforcement de la sécurisation des documents d'urbanisme suite à une décision du Conseil d'État**

(CE : 5.5.17)

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a rendu obligatoire la concertation, non plus seulement en cas de révision, mais également dès le commencement de l'élaboration du PLU(i). Ainsi, l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées durant l'élaboration du projet (CU : L.103-2). Les objectifs et les modalités de la concertation sont déterminés par la délibération du conseil municipal ou de l'organe

délibérant de l'EPCI (CU : L.103-3) depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012.

En l'espèce, le conseil municipal avait prescrit, en 2002, la révision du Plan d'occupation des sols (POS) en précisant les objectifs de celle-ci et les modalités de la concertation. En 2011, la commune a approuvé la révision du POS et sa transformation en PLU. À la suite d'un recours, l'annulation du PLU par le tribunal administratif est confirmée par la Cour administrative d'appel (CAA du 27.2.15, n° 14LY01961) en se fondant sur le fait que la délibération était illégale : la délibération initiale était entachée d'un vice de légalité interne liée à l'insuffisance manifeste des objectifs de la concertation préalable. Les juridictions se sont appuyées sur la décision du **CE du 10 février 2010** dite « Commune de Saint-Lunaire ». Cette dernière précise que la délibération engageant la procédure constituait dans ses deux volets (l'un précisant les objectifs poursuivis par la commune, l'autre, les modalités de la concertation), une formalité substantielle dont la méconnaissance entachait d'illégalité le document d'urbanisme approuvé même si la concertation avait respecté les modalités définies par le conseil municipal. Ce positionnement a entraîné l'annulation de plusieurs documents d'urbanisme de manière tardive.

Or, à travers l'arrêt du 5 mai 2017, un revirement de jurisprudence s'opère sur le fondement de l'article L.600-11 du CU précisant que la « délibération est susceptible de recours devant le juge de l'excès de pouvoir, son illégalité ne peut, en revanche, eu égard à son objet et à sa portée, être utilement invoquée contre la délibération approuvant le plan local d'urbanisme » à condition que les modalités définies lors de la délibération initiale aient été suivies. Néanmoins, la Haute Juridiction rappelle que « les irrégularités ayant affecté le déroulement de la concertation au regard des modalités définies par la délibération prescrivant la révision du document d'urbanisme demeurent par ailleurs invocables à l'occasion d'un recours contre le plan local d'urbanisme approuvé ». Cette décision accentue, donc, la sécurisation des documents d'urbanisme.



## **Collectivités locales**

### **Mise à jour du Code de l'urbanisme et obligations des bénéficiaires de la part départementale de la taxe d'aménagement**

(décret n° 2017-1422 du 2.10.17 : JO du 4.10.17)

La Taxe d'aménagement (TA), entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, est perçue afin de financer les politiques urbaines et de protection des espaces mises en place par les communes, les intercommunalités, les départements et la région Île-de-France. Elle remplace la Taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale pour le financement des

conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France, et la taxe spéciale d'équipement routier de la Savoie. En fonction de la localisation des opérations imposables, la TA peut comporter trois parts dont les produits sont affectés en recette d'investissement des budgets de la commune (ou de de l'intercommunalité) et de la région Île-de-France.

La part départementale est affectée en recette de fonctionnement des budgets des départements. Cette part est destinée à financer les politiques de protection des espaces naturels sensibles et les dépenses de fonctionnement des CAUE. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la métropole de Lyon s'est substituée au département du Rhône pour la perception de la part départementale due pour les autorisations délivrées sur son territoire.

Cette fraction de la part départementale revient, donc, à la métropole. Ainsi, le décret du 2 octobre 2017 soumet les nouvelles collectivités bénéficiant de la part départementale de la TA à la même obligation qu'ont aujourd'hui les départements, de faire le bilan des recettes et emplois de la part départementale qu'ils perçoivent (CU : R.113-18). Le texte est entré en vigueur le 5 octobre 2017.



## Professionnels

### Agent immobilier : carte professionnelle européenne

(décret n° 2017-1481 du 17.10.17 : JO du 19.10.17)

Le texte réglementaire fixe la procédure française d'obtention de la carte professionnelle européenne pour la profession d'agents immobiliers. Il est pris pour l'application des articles 1 à 4 et 8 de l'ordonnance du 22 décembre 2016 portant transposition de la directive 2013/55/UE modifiant la directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles.

La carte professionnelle européenne est un certificat électronique prouvant :

- soit que le professionnel, ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord

sur l'Espace économique européen, titulaire de qualifications professionnelles obtenues dans cet État ou reconnues par lui, satisfait à toutes les conditions nécessaires pour fournir des services de façon temporaire et occasionnelle ;

- soit que sont reconnues les qualifications professionnelles du professionnel en vue de son établissement (en France, ou dans un autre État membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen) à titre permanent.

Ces dispositions, intégrées au décret du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet (art. 16-8 à 16-13), sont entrées en vigueur depuis le 20 octobre 2017.



## Droit général

### Sécurité des échanges électroniques

(ordonnance n° 2017-1426 du 4.10.17 : JO du 5.10.17)

Cette ordonnance du 4 octobre 2017 vise à renforcer la réglementation pour la sécurité des échanges électroniques par la certification des procédés d'identification mis à disposition des utilisateurs. Cette ordonnance crée un nouveau cadre juridique en introduisant une définition des notions « d'identification électronique » et de « moyen d'identification électronique ». L'ordonnance précise également qu'un moyen d'identification électronique est présumé fiable jusqu'à preuve du contraire lorsqu'il répond aux prescriptions du cahier des charges établi par l'autorité nationale de sécurité des systèmes d'information. Toutefois, un prestataire fournissant un moyen d'identification électronique peut obtenir une certification attestant du niveau de garantie associé à ce moyen d'identification électronique. Par ailleurs, l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information est désignée comme autorité de certification pour ces moyens d'identification électronique et comme rédacteur des référentiels associés. La normalisation de ces procédés d'identification contribue au relèvement progressif de la sécurité des moyens d'identification électronique utilisés dans le cadre de démarches courantes (relations entre les banques et leurs clients,

démarches administratives, commerce ou accès à des services en ligne).

### Les conditions requises d'une signature électronique présumée fiable

(décret n° 2017-1416 du 28.9.17 : JO du 30.9.17)

L'article 1367 du Code civil, issu de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations présume fiable toute signature électronique jusqu'à preuve du contraire. Le décret du 28 septembre 2017 précise qu'une signature électronique ne bénéficie de ladite présomption que s'il s'agit d'une signature qualifiée. Le décret renvoie au règlement du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 (règlement eIDAS) qui fixe les exigences techniques applicables aux dispositifs de création de signatures électroniques qualifiées (signature liée au signataire de manière univoque et permettant d'identifier le signataire) et de certificats qualifiés de signatures électroniques.

Ce décret du 28 septembre 2017 abroge le décret du 30 mars 2001 et est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

## Obligations de loyauté, clarté et transparence renforcée dans l'information délivrée aux consommateurs par les opérateurs de plateformes numériques

(décrets n° 2017-1434, n°2017-1435, n°2017-1436 du 29.9.17 : JO du 5.10.17)

La loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique renforce les obligations de loyauté, clarté et transparence des opérateurs de plateformes en ligne dans l'information délivrée aux consommateurs. Trois décrets du 29 septembre 2017 en précisent les modalités d'application.

Tout d'abord, le premier décret (n°2017-1434) prévoit qu'un opérateur de plateforme en ligne classant ou référencant des contenus, des biens ou des services proposés ou mis en ligne par des tiers (moteurs de recherche, comparaison de biens et de services...), doit préciser ses méthodes de référencement et de déréfèrement, ses critères de classement (C. conso : L.111-7 1°). Il doit indiquer également s'il existe un lien capitalistique ou une rémunération entre lui et les offreurs référencés dès lors que ce lien ou que cette rémunération exerce une influence sur le référencement ou le classement des contenus, des biens ou des services proposés ou mis en ligne. Par ailleurs, un opérateur de plateforme numérique d'intermédiation en vue de la vente d'un bien, de la fourniture d'un service ou de l'échange ou du partage d'un contenu, d'un bien ou d'un service (marketplaces) a l'obligation, entre autres, d'indiquer la qualité de la personne autorisée à déposer une offre (professionnel, non professionnel), le descriptif du service de mise en relation, la nature et l'objet des contrats dont il permet la conclusion (prêt, location) et le prix du service de mise en relation ou le mode de calcul de ce prix, etc. (C. conso : L.111-7 2°). Ce décret entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Les sites des agents immobiliers ou des chambres professionnelles qui diffusent des annonces immobilières sont concernés par ces dispositions (C. conso : L.111-7 1° et 2°).

Le second décret (n°2017-1435) précise que les opérateurs numériques dépassant le seuil de cinq millions de visiteurs uniques par mois, par plateforme, calculé sur la base de la dernière année civile, doivent élaborer et diffuser des bonnes pratiques pour renforcer la loyauté, la clarté et la transparence des

informations transmises aux consommateurs. Ces opérateurs auront jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour présenter ces bonnes pratiques.

Enfin, le troisième (décret n°2017-1436) concerne les modalités de publication et de traitement des avis des consommateurs mis en ligne. Ainsi, toute personne physique ou morale dont l'activité consiste, à titre principal ou accessoire, à collecter, à modérer ou à diffuser des avis en ligne provenant de consommateurs est tenue de délivrer aux utilisateurs une information loyale, claire et transparente sur les modalités de publication et de traitement des avis mis en ligne (C. conso : L.111-7-2). Elle doit préciser si ces avis font ou non l'objet d'un contrôle. Si tel est le cas, elle indique les caractéristiques principales du contrôle mis en œuvre. De plus, elle doit afficher la date de l'avis et ses éventuelles mises à jour, indiquer aux consommateurs dont l'avis en ligne n'a pas été publié les raisons qui justifient son rejet et mettre en place une fonctionnalité gratuite qui permet aux responsables des produits ou des services faisant l'objet d'un avis en ligne de lui signaler un doute sur l'authenticité de cet avis, à condition que ce signalement soit motivé. Dans une rubrique spécifique facilement accessible, doivent être précisés l'existence ou non de contrepartie fournie en échange du dépôt d'avis et le délai maximum de publication et de conservation d'un avis. Le décret précise que les traitements des données à caractère personnel réalisés dans le cadre du contrôle sur les avis doivent être faits dans le respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Ce décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## Agrément de l'Association interdépartementale d'information sur le logement des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence

(arrêté du 30.8.17 : JO du 20.9.17)

L'Association interdépartementale d'information sur le logement des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence est agréée par arrêté du ministre de la Cohésion des territoires en date du 30 septembre 2017, sur le fondement de l'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le département des Alpes-de-Haute-Provence est donc désormais couvert par une ADIL.

## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2018

Le projet de loi de finances pour 2018, présenté le mercredi 27 septembre 2017 à la présidence de l'Assemblée nationale, contient plusieurs dispositions intéressant le logement.

Les mesures analysées ci-dessous sont issues de la version du projet de loi de finances initiale ou à la suite de la première lecture à l'Assemblée nationale pour les articles déjà discutés. D'autres dispositions seront commentées dans l'analyse finale : relèvement de l'exonération partielle des plus-values immobilières des expatriés, obligation pour les gestionnaires de CHRS de renseigner chaque année l'enquête nationale de coûts, condition de mixité pour les logements intermédiaires...

#### Dégrèvement de la taxe d'habitation sur l'habitation principale (art. 3)

L'article 3 prévoit un dégrèvement d'office de la taxe d'habitation (CGI : art. 1407 et suivants) au titre de la résidence principale à compter des impositions pour 2018. Ce nouveau dégrèvement s'appliquerait à certains contribuables (CGI : nouvel art. 1414 C). Il ne s'appliquerait pas aux contribuables bénéficiant déjà de dégrèvements et d'exonérations : les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité), les titulaires de l'allocation aux adultes handicapés, les contribuables âgés de plus de 60 ans ou les veuves/veufs dont les ressources n'excèdent pas un certain montant (CGI : art. 1414, I, I bis 1° ou IV). Les contribuables devant s'acquitter de l'actuel impôt de solidarité sur la fortune (qui serait remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière) ne seraient pas non plus concernés par ce dégrèvement (CGI : art. 1413 bis). Néanmoins, les particuliers hébergés dans les établissements pour personnes âgées qui conservent la jouissance de leur habitation principale pourraient en bénéficier (CGI : art. 1414 B).

Ce dégrèvement serait mis progressivement en place jusqu'en 2020 afin d'exonérer près de 80 % des contribuables. Il serait de 30 % en 2018, 65 % en 2019 pour atteindre 100 % en 2020. Le dégrèvement concernerait les ménages dont les ressources n'excèderaient pas 27 000 euros de revenu fiscal de référence pour une part (majoration de 8 000 euros pour les deux demi-parts suivantes, puis 6 000 euros par demi-part supplémentaire – CGI : art. 1417, II bis). Afin de limiter l'effet de seuil, les foyers dont les ressources se situeraient entre 27 000 euros et 28 250 euros de revenu fiscal de référence pour une part (majoration de 8 625 € pour les deux demi-parts suivantes, puis 6 000 € par demi-part supplémentaire) pourraient profiter du droit à dégrèvement.

L'État compenserait les dégrèvements dans la limite des taux et des abattements en vigueur pour les impositions en 2017 afin de ne pas pénaliser les ressources des collectivités territoriales.

À noter que trois amendements gouvernementaux ont été adoptés modifiant la rédaction initiale de l'article 3 :

- le Gouvernement devrait remettre chaque année au Parlement, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, un rapport sur la mise en application de cette réforme, sur l'autonomie financière des collectivités territoriales ainsi que sur les possibilités de substitution d'une autre ressource fiscale ;
- le dégrèvement de la taxe d'habitation serait étendu aux résidents des établissements d'hébergement de personnes âgées sans but lucratif n'ayant pas la jouissance privative de leur logement. En effet, la taxe d'habitation est actuellement payée par le gestionnaire de la maison de retraite, qui en répercute le montant sur les résidents. Le montant du dégrèvement serait calculé, pour chaque logement, dans les mêmes conditions que si le résident en disposait de manière privative ;
- l'exonération de la taxe d'habitation sur la résidence principale et le dégrèvement de la redevance audiovisuelle en faveur de foyers qui auraient dû, cette année, bénéficier des dispositions de lissage en raison de la suppression de l'exonération pour les veufs/veuves et certains contribuables modestes serait maintenue au titre de l'année 2017. De même, ils bénéficieraient d'un dégrèvement de la cotisation calculée au taux de 100 % pour les années 2018 et 2019.

Enfin, un amendement prévoit qu'avant le projet de loi de finances pour 2020, le Gouvernement remettrait au Parlement un rapport relatif aux effets d'une révision des valeurs locatives des locaux d'habitation.

#### Réforme du CITE (art. 8)

L'article 8 qui avait pour but de proroger le CITE en modifiant ses conditions d'application a été supprimé par un amendement du Gouvernement, adopté le 18 octobre. Par voie de conséquence, le champ et les modalités d'application du CITE (CGI : art. 200 quater) sont maintenus jusqu'au 31 décembre 2017 dans les conditions actuelles (taux de 30 % pour l'ensemble des équipements dont les fenêtres, les portes d'entrées, les volets isolants et les chaudières au fioul). La prorogation du CITE jusqu'au 31 décembre 2018 devrait se faire par le biais d'un amendement introduit en seconde partie du PLF 2018.

#### Modifications du régime de l'épargne-logement pour les plans et comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (art.11)

Les bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement obtenu au titre d'un compte épargne-logement (CEL) ou d'un plan d'épargne-logement (PEL) ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ne recevraient plus de

prime d'épargne. La prime, calculée différemment pour les deux produits et versée par le Crédit Foncier de France en tant que prestataire désigné par l'Etat, concernera toujours les plans et comptes d'épargne-logement ouverts jusqu'au 31 décembre 2017.

En outre, le Prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % (se décomposant en un taux forfaitaire d'impôt sur le revenu (IR) de 12,8 %, auquel s'ajouteront les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % à la suite de la hausse du taux de la Contribution sociale généralisée (CSG) et mis en place pour les revenus de l'épargne) serait applicable aux intérêts des PEL et CEL ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### **Création de l'impôt sur la fortune immobilière (art. 12)**

L'article 12 créerait l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) pour les personnes physiques ayant un patrimoine immobilier notable et abrogerait l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF).

### **Évolution de l'investissement locatif Pinel (art. 39)**

L'article 39 prorogerait le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » jusqu'au 31 décembre 2021, en le recentrant (CGI : art. 199 novovicies). Les opérations d'acquisitions et de constructions situées dans les communes classées zones B2 et C ne seraient plus éligibles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 afin de favoriser la construction dans les territoires les plus tendus. Le recentrage ne s'appliquerait pas aux acquisitions de logements réalisées au plus tard le 31 mars 2018, pour lesquelles le particulier peut justifier des éléments suivants :

- pour l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation (CCH : L.261-15) signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2017 ;
- concernant les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2017.

Le Gouvernement devrait remettre au Parlement un rapport d'évaluation relatif au dispositif Pinel avant le 31 décembre 2019.

À noter, cet article n'a pas encore été discuté en séance à ce jour.

### **Réforme et prorogation du prêt à taux zéro (art. 40)**

Le dispositif du prêt à taux zéro (CCH : L.31-10-1 et suivants) prévu jusqu'au 31 décembre 2017 serait prorogé jusqu'au 31 décembre 2021.

Les opérations relatives au logement neuf seraient éligibles au PTZ sous réserve d'être situées en zone A, B1, B2 (zone géographique se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, seules les opérations situées en zone A et B1 (zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre

l'offre et la demande de logements) pourraient en bénéficier. Conformément aux annonces présidentielles faites dans le cadre des 24 H du Bâtiment, organisées par la Fédération française du bâtiment, un amendement gouvernemental devrait être déposé pour maintenir jusqu'au 31 décembre 2019, le PTZ neuf dans les zones B2 et C.

Les opérations d'acquisition-amélioration seraient réservées aux communes classées dans les zones B2 et C (zone géographique ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès dans le parc résidentiel existant) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les opérations d'acquisition dans le cadre de la vente HLM à ses occupants resteraient finançables sur tout le territoire.

L'exception à la condition de primo-accédant précisée à l'article L.31-10-3 du CCH serait mise en cohérence avec les dispositions des législations sociales (prise en compte de la carte mobilité inclusion notamment). De même les justificatifs permettant de déroger à la condition de primo-accession seraient actualisés.

Le dispositif réformé ferait l'objet d'un rapport d'évaluation remis au Parlement.

À noter, cet article n'a pas encore été discuté en séance à ce jour.

### **Réforme des aides au logement (art. 52 et 52 ter)**

Cet article apporterait des modifications au régime des aides au logement, afin de réduire le montant du financement des aides au logement tout en préservant le pouvoir d'achat des allocataires. Cet article est présenté dans sa version issue de la première lecture à l'Assemblée nationale au cours de laquelle des amendements ont été adoptés.

Il créerait un nouvel instrument : la Réduction de loyer de solidarité (RLS / CCH : L.351-3). La RLS permettrait d'articuler le montant du loyer (fixé en fonction du logement) et le niveau de ressources du locataire. Le loyer serait modulé à la baisse pour les ménages dont le revenu est inférieur à un certain niveau de ressources, ces paramètres étant déterminés par la loi. Par voie d'amendement du Gouvernement, le montant maximum de la RLS varierait en fonction de la zone géographique où se situe le logement (zonage utilisé pour le calcul des aides personnelles au logement) : le montant maximum de la réduction serait plus faible dans les territoires les moins tendus. Les bénéficiaires des aides au logement, pour lesquels le loyer serait ainsi minoré par la RLS, verraient en contrepartie leur APL minorée dans une proportion légèrement inférieure (comprise entre 90 et 98 %). La mise en œuvre de la RLS devrait s'étaler sur trois ans.

La présentation du texte précise, que pour compenser la baisse des loyers, des avantages économiques seraient consentis aux bailleurs sous la forme du maintien du taux du livret A à son niveau actuel pendant deux ans ainsi que par un allongement de la maturité de certains prêts du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations.

Par ailleurs, pour permettre de répartir équitablement les effets de la mesure entre les bailleurs, un dispositif de péréquation, financé par le biais d'une augmentation de la contribution à la CGLLS, serait institué dès 2018, afin que les bailleurs qui logent une proportion élevée de ménages modestes ou ceux dont la structure d'emprunt serait peu sensible aux avantages financiers précités ne soient pas pénalisés (CCH : L. 452-2-1). La cotisation des bailleurs à la CGLLS serait également augmentée afin d'en affecter une fraction au FNAL. Pour 2018 et pour 2019, cette fraction serait fixée, respectivement, à 700 millions d'euros et à 300 millions d'euros. Ainsi, le taux maximal de cotisation à la CGLLS serait porté de 2,5 % à 8 %.

De plus, il est également prévu que la révision annuelle des loyers plafonds applicables dans le parc social (chaque année au 1<sup>er</sup> janvier) n'interviendrait pas en 2018. De même, la révision annuelle du barème de calcul des APL, prévue chaque année au 1<sup>er</sup> octobre, n'interviendrait pas en 2018.

L'article prévoit également l'extinction du bénéfice de l'APL pour les accédants à la propriété pour les prêts ou les contrats de location-accession signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (CCH : L.351-2).

En ce qui concerne le Supplément de loyer solidarité (SLS), l'organisme d'HLM qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement, à l'exclusion de celles relevant de la responsabilité propre d'un comptable public, est passible d'une pénalité dont le montant passerait de 50 % à 100 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

## Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2018

Concernant les mesures intéressant le logement contenues dans le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2018, trois mesures sont à signaler.

### Évolution de l'imposition des plus-values et des revenus fonciers (art. 7)

La Contribution sociale généralisée (CSG), créée par la loi de finances pour 1991 visant à participer au financement de la protection sociale, est prélevée sur les revenus suivants : les revenus d'activité (les salaires, les primes) et les revenus de remplacement, les revenus du patrimoine (Code de la Sécurité sociale : L.136-6) tels que revenus fonciers, les revenus de placement comme les plus-values immobilières (Code de la Sécurité sociale : L.136-7, I, 2<sup>e</sup>) et certains revenus de jeux.

Afin de financer l'allègement sur les prélèvements liés aux revenus d'activité, l'article 7 prévoit le relèvement de 1,7 point du taux relatif à la contribution sociale. Ainsi, le taux lié aux revenus du patrimoine et de placement (plus-values immobilières) passerait de 8,2 % à 9,9 % (Code de la Sécurité sociale : L.136-8). Le taux global des prélèvements sociaux applicables aux revenus du capital englobant la CSG,

Enfin, il est prévu de codifier dans le CCH et de CSS les dispositions introduites par l'article 143 de loi de finances pour 2016 selon lesquelles les particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents ne sont pas éligibles aux aides personnelles au logement (APL, ALS, ALF) lorsque ces derniers sont assujettis à l'ISF, ce terme étant supprimé et remplacé par « Impôt sur la fortune immobilière » (IFI) (article 52 ter).

### Financement des aides à la pierre par la cession de logement sociaux (article 52 quater)

Un amendement du Gouvernement ajoute, par un article 52 quater, une disposition visant à financer les aides à la pierre par le prélèvement d'une partie du produit des cessions de logement réalisées par les organismes HLM et les SEM.

### Garantie d'emprunt pour les OFS (article 52 quinquies)

Par amendement en première lecture, il serait rendu possible pour les collectivités territoriales d'accorder une garantie d'emprunt aux opérations d'acquisition réalisées par des organismes de foncier solidaire.

### Financement du NPNRU (article 52 sexies)

Ajouté en première lecture, cet article porterait de 6 à 10 milliards d'euros, dont 1 milliard provenant de subventions de l'État, le montant prévu par la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les moyens affectés à l'ANRU pour financer le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU).

*En savoir plus : voir le dossier législatif*

la Contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS), le prélèvement de solidarité, le prélèvement de social et sa contribution additionnelle passerait de 15,5 % à 17,2 %. Cette mesure s'appliquerait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Nouvelle protection sociale pour les travailleurs indépendants (art. 11)

Les travailleurs indépendants bénéficient d'un régime de protection sociale spécifique : le régime social des indépendants. Il assure la couverture du risque maladie et maternité de l'ensemble des travailleurs indépendants ainsi que le versement de la retraite de base de ces assurés, à l'exception des professions libérales. L'article 11 prévoit qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, leur protection sociale serait confiée au régime général. Cette disposition s'appliquerait aux loueurs en meublés non professionnels à partir d'un certain seuil de recettes (cf. [Analyse juridique n° 2016-36](#)). Cette mesure conduirait à ce que les missions actuellement exercées par le Régime social des indépendants (RSI), à savoir le recouvrement des cotisations sociales des travailleurs indépendants et le versement de leurs prestations sociales, soient

transférées aux organismes du régime général de la Sécurité sociale.

### Fraude aux prestations sociales (art. 57)

L'article L.114-17-1 du Code de la sécurité sociale prévoit que le montant de la pénalité financière est fixé en fonction de la gravité des faits reprochés, soit proportionnellement aux sommes concernées dans la limite de 50 % de celles-ci, soit à défaut de sommes déterminées ou clairement déterminables, forfaitairement dans la limite de deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale. Le présent article modifierait le quantum des pénalités financières fixé à l'article L.114-17-1 du CSS. Il serait fixé à une limite de quatre fois le plafond mensuel de la sécurité sociale au lieu de deux fois actuellement tandis que la limite du montant de la pénalité serait rehaussée à 70 % des sommes indues au lieu de 50 % actuellement.

En cas de manœuvre frauduleuse ou de fausse déclaration, le montant de la pénalité ne pourrait être inférieur au montant des sommes concernées, majoré d'une pénalité dont le montant serait fixé dans la limite de quatre fois le plafond mensuel de la sécurité sociale.

L'utilisation de l'avertissement serait développée en vue d'opérer une meilleure gradation des sanctions avant les pénalités financières. Actuellement, le prononcé d'un avertissement n'existe que pour la branche maladie. Cet article ajouterait l'avertissement aux sanctions prévues à l'article L.114-17 du CSS pour les branches famille et vieillesse et concernerait

donc les sanctions en cas de fraude aux aides au logement.

Le Code de la sécurité sociale prévoit quatre situations pour lesquelles s'appliquent des pénalités en cas de fraude aux aides au logement :

- déclarations inexactes ou incomplètes ;
- absence de déclaration d'un changement dans la situation justifiant le bénéfice de ces prestations ;
- exercice d'un travail dissimulé par le bénéficiaire lorsque les prestations sont versées sous condition de ressources ou de cessation d'activité ;
- agissements visant à obtenir ou à tenter de faire obtenir le versement indu des aides même sans en être le bénéficiaire.

Actuellement, la possibilité de prononcer des avertissements n'existe qu'à un certain moment de la procédure. Le présent article permettrait aux directeurs des organismes locaux d'assurance maladie de prononcer des avertissements à réception de l'avis de la commission des pénalités financières, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Enfin, une nouvelle sanction serait créée dans le cas spécifique du droit de communication visant des personnes non identifiées en cas de refus de transmettre les documents demandés par l'agent de contrôle. Cette sanction forfaitaire de 5 000 euros serait applicable quel que soit le nombre de personnes concernées et systématiquement appliquée pour chaque demande, dès lors que tout ou partie des documents ou renseignements sollicités ne seraient pas communiqués à l'agent de contrôle.



## Fenêtre sur...

### Les acteurs

#### Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

(arrêté du 3.10.17)

**Thierry Repentin** a été nommé président du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique. Il succède à **Christian Baffy**.

#### AdCF

**Jean-Luc Rigaut** a été élu président de l'Assemblée des communautés de France. Il succède à **Charles-Éric Lemaignan**.

*En savoir plus : consulter la composition du conseil d'administration*

### Les institutions

#### Unam - Union nationale des aménageurs

Le Snal (Syndicat national des aménageurs lotisseurs) devient l'Unam (Union nationale des aménageurs).

*En savoir plus : consulter le site*

#### ANRU

**Olivier Klein** succédera à **François Pupponi** à la présidence de l'ANRU.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

#### FNAIM

**Jean-Marc Torrollion** a été élu à la présidence de la FNAIM. Il succédera à **Jean-François Buet** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

#### EPL

**Jean-Marie Sermier** a été élu président de la Fédération des entreprises publiques locales. Il succède à **Jacques Chiron**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

## Édition

### Ministère de la Cohésion des territoires



#### Les aides financières au logement

L'édition 2017 de cette brochure présente les différentes aides nationales et leurs conditions d'octroi (plafonds de ressources, montant des prêts, zones géographiques concernées ...).

*En savoir plus : lire la brochure*



#### Les organismes de logement social, chiffres clés 2015

Cette publication présente les données générales sur le logement social et détaille les chiffres clés, indicateurs et ratios financiers par zone de tension et taille de patrimoine des organismes Hlm.

*En savoir plus : lire la publication*

#### DALO : guide pour les commissions de médiation

Ce guide qui reprend l'ensemble de la jurisprudence en matière de DALO et vise à harmoniser les pratiques des commissions de médiation a été actualisé. La dernière annexe reprend également les modifications apportées par la loi Égalité et Citoyenneté de janvier 2017.

*En savoir plus : lire le guide*

### ANIL

#### Immatriculation des copropriétés



Un nouveau dépliant de la série copropriété est créé. Il apporte les informations utiles au grand public sur la démarche d'immatriculation sur le registre national.

*En savoir plus : lire le dépliant*

### Anah/ANIL

#### Le guide du conventionnement



Ce guide coédité par l'Anah et l'ANIL a été mis à jour des dernières évolutions réglementaires. Il répond à l'ensemble des questions qu'un bailleur est susceptible de se poser en amont de la signature de la convention comme pendant toute sa durée.

*En savoir plus : consulter le guide*

## USH



### Bienveo.fr

L'USH lance un nouveau site destiné aux personnes qui recherchent un logement social, à la location ou à l'achat. Il est alimenté par les bailleurs sociaux qui souhaitent mieux faire connaître leurs offres disponibles.

*En savoir plus : consulter le site*



### Les Hlm en chiffres 2017

Ce fascicule réunit les statistiques essentielles sur le parc social, ses occupants et les demandeurs, ainsi que sur la production et les moyens financiers mobilisés.

*En savoir plus : lire la publication*

## ADEME

Deux nouvelles publications sur la rénovation énergétique de l'habitat.



### Rénover en copropriété

Ce guide apporte des informations pratiques, juridiques et techniques mais aussi les étapes à suivre pour mener à bien un projet de rénovation thermique d'habitat collectif.

*En savoir plus : lire le guide*



### Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces

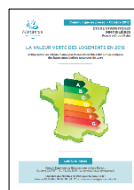
Cette fiche détaille les conditions d'application de l'obligation de coupler certains travaux (ravalement de façade, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables) avec

l'isolation thermique.

*En savoir plus : lire la fiche*

## Notaires de France

### La valeur verte des logements en 2016



La version actualisée de l'étude sur la valeur verte est publiée. Elle confirme que les ménages intègrent la qualité énergétique d'un bien dans la détermination du prix d'un logement.

*En savoir plus : lire l'étude*

## AQC

Deux nouvelles publications de la collection « Information professionnelle » viennent de paraître.



### Les responsabilités de la maîtrise d'œuvre

*En savoir plus : lire la publication*



### Les responsabilités, garanties et assurances des artisans et entrepreneurs du bâtiment

*En savoir plus : lire la publication*

Date de publication : 14 novembre 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Selma Fahlgren, Thibault Gauduchon, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sene, Marion Tonat, Christophe Trinh, Élise Verger, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Perrine de Joux